

## PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH MELALUI MEDIASI

### (Studi Kasus di Desa Maguan Kecamatan Kaliori Kabupaten Rembang)

Ika Fu'ila Nurul Hasanah<sup>1</sup>, Moh Abdul Latif<sup>2</sup>

Institut Agama Islam Negeri Kudus

[ikafuila21@gmail.com](mailto:ikafuila21@gmail.com)<sup>1</sup>, [abdullathif@iainkudus.ac.id](mailto:abdullathif@iainkudus.ac.id)<sup>2</sup>

#### **Abstract**

*In essence, the problem starts with the first party who will build a fence close to the border of the second party's land. When measuring the length of the fence to be built, the second party did not accept it until there was a land boundary problem in Maguan Village. then the problem was resolved through mediation by the National Land Agency of Rembang Regency. This study aims to determine the mechanisms for resolving land boundary disputes through mediation in Maguan Village and to determine the factors supporting the success of dispute resolution through mediation. The type of research that the author uses is field research using qualitative descriptive research methods and juridical-normative research approaches, where this research uses legal sources such as laws and regulations and documents related to research problems. The results of the study show that the mechanism for resolving land boundary disputes in Maguan Village by the National Land Agency of Rembang Regency is in accordance with the laws and regulations in force in Indonesia. Settlement of land boundary disputes in Maguan Village was carried out through mediation by the Rembang Regency National Land Agency who acted as a mediator. Mediation was carried out until a common ground was found and was declared successful. This success was supported by several factors including the good faith of both parties, supportive input from the mediator, the parties willing to listen to input from the mediator, and the neutral attitude of the mediator.*

**Keywords:** *Dispute, Land Boundaries, Mediation*

#### **Abstrak**

Pada pokok permasalahannya dimulai dari pihak pertama yang akan membangun pagar mepet dengan perbatasan tanah pihak kedua. Ketika dilakukan pengukuran panjang pagar yang akan dibangun, pihak kedua tidak terima sampai terjadilah permasalahan batas tanah di Desa Maguan. kemudian permasalahan tersebut diselesaikan dengan cara mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Desa Maguan dan untuk mengetahui faktor pendukung keberhasilan penyelesaian sengketa melalui mediasi. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian lapangan (Field Research) dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dan pendekatan penelitian yuridis normatif, dimana penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan dan dokumen terkait masalah penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah di Desa Maguan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Penyelesaian permasalahan sengketa batas tanah

di Desa Maguan dilakukan secara mediasi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang yang bertindak sebagai mediator. Mediasi dilakukan sampai menemukan titik temu dan dinyatakan berhasil. Keberhasilan tersebut didukung oleh beberapa faktor diantaranya, iktikad baik dari kedua belah pihak, masukan yang mendukung dari mediator, para pihak mau mendengarkan masukan dari mediator, dan sikap netral dari mediator.

**Kata Kunci:** Sengketa, Batas Tanah, Mediasi

## PENDAHULUAN

Bumi mempunyai sumber daya alam yang tidak terbatas, yang biasa disebut dengan Agraria. Sumber daya agraria mencakup seluruh permukaan bumi, seperti tanah, hutan, laut, dan lain sebagainya. Komponen penting yang harus ada bagi kelangsungan hidup manusia adalah tanah.<sup>1</sup> Penggunaan tanah di Indonesia terus meningkat, hal ini yang menyebabkan nilai jual tanah juga ikut meningkat dan seringkali menimbulkan konflik. Permasalahan pertanahan mulai muncul ketika salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak yang lain. Pihak yang dirugikan menyatakan rasa keberatannya kepada pihak kedua, selanjutnya konflik akan muncul apabila tanggapan kedua belah pihak menunjukkan sudut pandang yang berbeda.<sup>2</sup>

Terdapat dua proses yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, yaitu melalui jalur litigasi dan melalui jalur non-litigasi. Penyelesaian jalur litigasi merupakan penyelesaian sengketa di pengadilan, sedangkan penyelesaian jalur non-litigasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa untuk mendapatkan kepastian hukum di luar pengadilan secara cepat, efektif, murah, dan menguntungkan masing-masing pihak.<sup>3</sup> Permasalahan tanah dapat diselesaikan secara efektif melalui mediasi oleh kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional). Mediasi termasuk salah satu dari banyaknya *Alternative Dispute Resolution* di luar pengadilan. Mediasi adalah proses penyelesaian masalah dengan cara musyawarah, negosiasi, atau diskusi dimana pihak ketiga (mediator) yang netral membantu pihak yang bermasalah untuk menemukan solusi untuk kedua pihak.<sup>4</sup> Seorang mediator hanya berperan sebagai fasilitator, jadi kedua belah pihak dapat berpartisipasi langsung dalam menyelesaikan permasalahan mereka sampai mendapatkan kesepakatan yang bersifat *Win-Win*

---

<sup>1</sup> Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, Ashinta Sekar Bidari, "Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *stp mataram e-journal*, Vol. 11 No. 1, (2022):347.

<sup>2</sup> Ferry Irawan Febriansyah, Halda Septiana Purwinarto, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Sawah di Desa Sukorejo Kecamatan Kebonsari Kabupaten Madiun", *Jurnal Perundang Undangan Dan Hukum Pidana Islam*, Vol.6 No.2, (2021):184-185.

<sup>3</sup> Kurniati, Baso Madiong, Zulkifli Makkawaru, "Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar", *J. Paradigma Administrasi Negara*, Vol. 3 No. 2, (2021):144-145.

<sup>4</sup> Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, Ashinta Sekar Bidari, "Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *stp mataram e-journal*, Vol. 11 No. 1, (2022):348.

*Solution* (saling menguntungkan). Mediator tidak memiliki hak untuk memutuskan perkara diantara pihak yang bersengketa.<sup>5</sup>

Kasus sengketa tanah yang banyak terjadi yaitu mengenai batas tanah. Patok yang digunakan sebagai tanda batas tanah merupakan faktor utama dalam sengketa batas tanah. Memasang patok batas tanah termasuk solusi untuk mencegah terjadinya kecurangan dalam hal kepemilikan tanah.<sup>6</sup> Dalam Peraturan Menteri Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai ketentuan patok pembatas tanah terbuat dari beton dan sebagainya. Namun praktik di lapangan seringkali berbeda, banyak masyarakat yang masih menggunakan pohon sebagai batas tanah. Hal ini sebagaimana yang dilakukan oleh sebagian umum masyarakat Desa Maguan. Padatnya pemukiman penduduk, seringkali menjadi penyebab terjadinya permasalahan hukum terkait dengan tanah yang ditempati oleh masyarakat Desa Maguan. Adapun permasalahan yang dialami oleh salah satu warga Desa Maguan adalah mengenai batas kepemilikan tanah.<sup>7</sup>

Pada zaman dahulu masyarakat desa Maguan masih banyak yang mewariskan sebidang tanah dengan sekedar memberikan *ancer-ancer* batas tanahnya. Selain itu, patok batas kepemilikan tanah bukan berupa besi, beton, atau patok permanen lainnya seperti yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, melainkan berupa pohon di setiap sudutnya. Seperti halnya kasus sengketa batas tanah yang dialami salah satu warga desa Maguan, sebidang tanah milik pihak pertama sudah diberi batasan berupa patok dalam bentuk pohon randu. Dalam kenyataannya patok yang berupa pohon mudah bergeser seiring berjalannya waktu.<sup>8</sup>

Permasalahan dimulai ketika pihak pertama berencana membangun pagar tepat di perbatasan tanahnya. Pihak pertama sudah mendatangkan seseorang untuk merancang desain pagar dan mengukur panjang pagar yang akan dibangun. Mengetahui hal tersebut tetangga sebelah selaku pihak kedua merasa dirugikan akan tindakan yang dilakukan oleh pihak pertama. Pihak kedua menganggap bahwa pihak pertama membangun pagar rumah di atas tanahnya, anggapan tersebut didasari oleh pembangunan pagar yang tidak sejajar dengan patok tanahnya yaitu berupa pohon randu. Sampai terjadi perdebatan diantara kedua belah pihak.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Ahmad Gozali Bangun, Muhammad Yamin, Adil Akhyar, "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi", *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3 No. 2, (2022):479.

<sup>6</sup> Eko Yuliasuti, Hakam Sholahuddin, Lefita Dewi Liarasari, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar)", *Yustitabelen*, Vol. 8 No. 2, (2022):89.

<sup>7</sup> Pengamatan kondisi wilayah di Desa Maguan pada tanggal 27 November 2022

<sup>8</sup> Riyanti, Wawancara oleh penulis, 28 November, 2022, Wawancara 1.

<sup>9</sup> Riyanti, Wawancara oleh penulis, 28 November, 2022, Wawancara 1.

Pihak pertama melapor kepada pihak pemerintah Desa Maguan untuk meminta keadilan, akan tetapi pemerintah Desa Maguan tidak berani mengadili peselisihan diantaranya keduanya, karena pemerintah desa tidak mempunyai wewenang untuk mengadili. Pemerintah Desa Maguan menyarankan pihak yang berselisih datang ke BPN Kabupaten Rembang untuk meminta keadilan. Selang dua hari laporan masuk, pihak BPN Kabupaten Rembang datang untuk mengukur tanah milik pihak pertama sesuai dengan sertifikat yang dimiliki. Pengukuran tanah dan pemasangan patok beton oleh pihak BPN Kabupaten Rembang tersebut disaksikan oleh kedua belah pihak. Sampai akhirnya kedua belah memutuskan untuk menyelesaikan peselisihannya dengan cara mediasi. Mediasi dilakukan oleh pihak yang berselisih dengan BPN Kabupaten Rembang sebagai mediator yang disaksikan oleh pemerintah Desa Maguan. Melihat hasil dari pengukuran tanah tersebut, Akhirnya kedua pihak sama-sama menerima dan berdamai.<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini membahas mengenai mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Desa Maguan dan faktor pendukung keberhasilan penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Desa Maguan.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Tinjauan Tentang Sengketa Tanah**

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa tanah ialah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Penyebab awal timbulnya sengketa tanah adalah terjadinya permasalahan, perselisihan, ataupun perbedaan pendapat antara dua pihak terhadap suatu objek (tanah) yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak.<sup>11</sup>

Mengenai sengketa batas tanah, faktor utama penyebabnya adalah patok (tanda batas kepemilikan tanah). Pemasangan patok untuk tanda batas tanah sangat penting, hal ini bertujuan untuk menghindari kecurangan seperti pelebaran kepemilikan tanah.<sup>12</sup> Tipologi sengketa tanah menurut Badan Pertanahan Nasional meliputi: Penguasaan tanah tanpa hak, sengketa batas, sengketa waris, jual berkali-kali, sertifikat ganda, sertifikat pengganti, akta jual

---

<sup>10</sup> Riyanti, Wawancara oleh penulis, 28 November, 2022, Wawancara 1.

<sup>11</sup> Afia Khoirruni, Asri Agustiwi, Ashinta Sekar Bidari, "Problematika Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia", *Hospitaly*, Vol. 11 No. 1, (2022):349.

<sup>12</sup> Eko Yuliasuti, Hakam Sholahuddin, Lefita Dewi Liarasari, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar)", *Yustitiabelen*, Vol. 8 No. 2, (2022):89.

beli palsu, kesalahan dalam penetapan batas, tumpang tindih, dan putusan pengadilan.<sup>13</sup>

### **Penyelesaian Sengketa Tanah**

Sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui berbagai cara baik melalui jalur pengadilan (litigasi) maupun di luar pengadilan (non-litigasi). Penyelesaian jalur litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang berlangsung di pengadilan dimana seorang hakim memiliki kekuasaan untuk mengatur dan memutuskan. Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi memiliki hasil akhir putusan yang menyatakan *win-lose solution* (strategi menang-kalah).<sup>14</sup>

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi atau dapat disebut dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) adalah sarana penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Alternatif Penyelesaian Sengketa umumnya memanggil pihak ketiga sebagai penengah yang bersikap adil dan netral (tidak memihak satupun pihak yang bersengketa). Dalam bukunya, Frans Winarta menjelaskan mengenai masing-masing lembaga penyelesaian sengketa jalur non-litigasi, diantaranya: konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi, penilaian para ahli, dan arbitrase.<sup>15</sup>

### **Tinjauan Tentang Mediasi**

Pengertian Mediasi dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah cara penyelesaian perkara melalui perundingan untuk mendapat kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa yang difasilitasi oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional, Kantor pertanahan sesuai kewenangannya atau mediator pertanahan. Mediasi memberikan putusan akhir *win-win solution* (saling menguntungkan). Beberapa permasalahan tentang tanah dapat ditangani dengan baik oleh Badan Pertanahan Nasional melalui jalur “mediasi”.

Mediasi melibatkan pihak ketiga (mediator) untuk menjadi penengah. Mediator adalah seseorang yang membantu para pihak menyelesaikan permasalahan dengan cara mengidentifikasi masalah yang disengketakan, memberikan pilihan-pilihan kepada para pihak, dan mempertimbangkan pilihan lain. Mediator tidak mempunyai wewenang untuk menentukan keputusan, mereka hanya mengawasi jalannya proses mediasi sampai para pihak mencapai

---

<sup>13</sup> Umiyati, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution”, *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 16 No. 2, (2019):43

<sup>14</sup> Ah. Azharuddin Lathif, Diana Mutia Habibaty, “Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan”, *Jurnal Legalisasi Indonesia*, Vol. 16 No. 1, (2019):80

<sup>15</sup> Ah. Azharuddin Lathif, Diana Mutia Habibaty, “Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan”, *Jurnal Legalisasi Indonesia*, Vol. 16 No. 1, (2019):79.

kesepakatan.<sup>16</sup> Dalam mediasi sengketa batas tanah, para pihak baik dari pihak pelapor maupun pihak terlapor diberi kesempatan untuk menyampaikan alasan kepentingannya. Apabila mediasi yang dilaksanakan para pihak gagal, maka dikembalikan lagi kepada para pihak untuk memilih menempuh jalur hukum atau cara lainnya.<sup>17</sup>

### **Tata Cara Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi**

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 4 huruf a dan b bahwa proses penyelesaian sengketa dan konflik melalui mediasi dilakukan atas dasar Inisiatif dari Kementerian, Aduan masyarakat, Setelah Badan Pertanahan Nasional menerima surat pengaduan dari salah satu pihak yang berselisih, langkah selanjutnya adalah melakukan pengkajian, pemeriksaan lapangan dan pemaparan. Mediasi akan dilanjutkan apabila hasil pemeriksaan memenuhi syarat.

Apabila setelah dilakukan pengkajian dan studi lapangan ternyata ditemukannya fakta-fakta yang tidak masuk akal, maka hal itu bukan wewenang dari badan pertanahan. Mediator akan memberikan waktu 30 hari kepada para pihak yang berselisih untuk menjadwalkan ulang pelaksanaan mediasi apabila upaya pertama gagal menyelesaikan masalah dan para pihak merasa belum puas. Apabila proses mediasi berhasil, maka dibuatlah surat perjanjian damai. Akan tetapi, jika pelaksanaan mediasi gagal maka mediator mengarahkan untuk menempuh jalur litigasi (pengadilan).<sup>18</sup>

### **Faktor Pendukung Keberhasilan Mediasi**

Faktor pendorong keberhasilan suatu mediasi didasari oleh: Pertama, Iktikad baik dari para pihak. Kedua, para pihak mau mendengarkan saran yang disampaikan mediator, karena masukan dan saran yang diberikan bertujuan untuk mendamaikan kedua pihak sehingga mencapai kesepakatan. Faktor pendukung lainnya yaitu sikap netral (tidak memihak siapapun) dari pihak ketiga (mediator), keberhasilan mediasi juga tidak lepas mediator yang memiliki wawasan yang luas mengenai hukum pertanahan, serta keterampilan yang dimiliki mediator saat proses mediasi berlangsung.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Abd. Rahman, dkk, "Pendekatan Sulh dan Mediasi Sebagai Alternatif Terbaik Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 7 No. 2, (2021), 967.

<sup>17</sup> Eko Yuliastuti, Hakam Sholahuddin, Lefita Dewi Liarasari, "Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi 405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar)", *Yustitiabelen*, Vol. 8 No. 2, (2022):88

<sup>18</sup> Hamidi, Moh Abdul Latif, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional", *Yudisia : Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, Vol. 12 No. 1, (2021):51.

<sup>19</sup> Wawan Susilo, "Problematika Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Oleh Kantor Kementerian Agrariadan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo", *Jurnal IUS*, Vol. 7 No. 1, (2019):78.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field research*) dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normative. Pendekatan yuridis normatif merupakan studi dokumen yang menggunakan sumber bahan hukum berupa Undang-Undang, keputusan pengadilan, serta teori hukum lainnya.<sup>20</sup> Pendekatan tersebut dimaksudkan untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Desa Maguan dan faktor pendukung keberhasilan mediasi di Desa Maguan. Sumber data dalam penelitian ini adalah menggunakan sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer merupakan sumber data utama yang didapat langsung dari narasumber atau informan di lapangan. Sedangkan sumber data sekunder merupakan sumber data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari sumber yang dibuat oleh orang lain dan sudah ada sebelumnya, seperti buku literatur, jurnal, dokumen yang berisi data atau informasi terkait masalah penelitian.<sup>21</sup>

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi di Desa Maguan**

Permasalahan mengenai batas tanah sering terjadi di Desa Maguan. Salah satu penyebab terjadinya permasalahan tersebut adalah sebagian tanah di Desa Maguan belum ada sertifikatnya. Adapun hal lain yang menyebabkan terjadinya permasalahan mengenai batas tanah tersebut ialah banyak masyarakat yang masih menggunakan pohon sebagai patok batas tanah mereka, baik tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.<sup>22</sup>

Salah satu warga Desa Maguan ada yang mengalami permasalahan terkait batas tanah. Awal mula terjadinya permasalahan tersebut adalah ketika pihak pertama ingin membangun pagar sebagai batas kepemilikan tanahnya yang terletak di Rt.02 Rw.01 Desa Maguan. Ketika pengukuran mulai dilakukan, ada tetangga (pihak kedua) yang tidak terima. Pihak kedua protes akan perbuatan tersebut, karena pihak kedua beranggapan bahwa pihak pertama akan membangun pagar dengan memakan tanahnya sepanjang setengah meter. Sedangkan pihak pertama merasa akan membangun pagarnya tepat diperbatasan tanahnya. Para pihak saling mempertahankan pendapatnya masing-masing. Tanah milik pihak pertama sudah bersertifikat, akan tetapi tidak dipasang patok dari beton yang sudah dibagikan oleh desa. Hal tersebut yang menjadi penyebab permasalahannya. Penyebab lain dari permasalahan ini

---

<sup>20</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 45.

<sup>21</sup> Farida Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Penelitian Bahasa Indonesia*, (Solo: Cakra Books, 2014), 113.

<sup>22</sup> Pengamatan permasalahan pertanahan di Desa Maguan pada tanggal 27 November 2022.

adalah kelalaian pihak pertama yang membangun pagar dan melakukan pengukuran tanpa melihat sertifikatnya terlebih dahulu.<sup>23</sup>

Dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menerangkan bahwa penyelesaian konflik dan sengketa dilakukan atas dasar inisiatif dari kementerian atau pengaduan dari masyarakat. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, penyelesaian sengketa yang terjadi di Desa Maguan dilakukan atas dasar pengaduan dari pihak yang bersengketa. Pihak pertama datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang untuk mengadu permasalahan yang dialami.<sup>24</sup>

Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 nomor (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 bahwa pengaduan permasalahan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui loket pengaduan, kotak surat maupun *website* Kementerian. Setelah berkas masuk, kemudian pihak BPN melakukan pemeriksaan berkas untuk mengetahui konflik tersebut merupakan kewenangan kementerian atau tidak, seperti yang ada dalam pasal 11 Peraturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, pihak pengadu datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan mengadukan permasalahannya di loket pengaduan dengan membawa sertifikat tanah berserta identitas lain yang dibutuhkan. Kemudian berkas yang sudah masuk dianalisis oleh pejabat yang berwenang. Berarti hal ini sudah sesuai dengan pasal 6 dan pasal 11 Peraturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

Selanjutnya, para pihak yang bersengketa memilih untuk menyelesaikan permasalahannya melalui jalur mediasi, karena dirasa cukup efektif dan tidak memakan biaya yang mahal. Sebelum dilakukannya mediasi, pejabat yang bertugas melakukan pemeriksaan lapangan terlebih dahulu dengan membawa surta tugas dari Kantor Pertanahan. Pemeriksaan lapangan dilakukan dengan tujuan untuk menyesuaikan data yang ada dengan fakta di lapangan dan kegiatan lain yang diperlukan. Pelaksanakan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

Berdasarkan hasil penelitian, langkah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan pihak pengadu sudah sesuai dengan peraturan tersebut. Permasalahan pertanahan yang dialami oleh salah satu warga Desa Maguan adalah sengketa batas tanah. Sengketa batas tanah masuk dalam tipologi sengketa tanah. Sengketa batas dapat diselesaikan dengan cara melakukan permohonan ukur di Kantor Pertanahan sebelum dilakukannya mediasi. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang melakukan

---

<sup>23</sup> Riyanti, Wawancara oleh penulis, 28 November, 2022, wawancara 1.

<sup>24</sup> Permen ATR/Kepala BPN, "11 tahun 2016, Penyelesaian Kasus Pertanahan," (21 Maret 2016).

pemeriksaan lapangan dengan cara mengukur batas tanah milik pihak pertama. Pengukuran tersebut didasarkan atas sertifikat milik pihak pertama dengan disaksikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dan Perangkat Desa Maguan. Setelah persoalan pemeriksaan lapangan selesai, baru dapat dilakukannya mediasi.

Sesuai ketentuannya, mediasi harus dihadiri kedua belah pihak atau boleh diwakilkan kuasa hukum yang sudah diberi kewenangan oleh pihak yang bersengketa. Mediasi dapat dilakukan tiga kali, apabila dalam ketiga kesempatan tersebut para pihak masih belum menemukan titik temu atau *deadlock*, maka mediasi dinyatakan gagal dan para pihak dipersilahkan melakukan perdamaian dengan cara yang lain seperti di pengadilan.

Disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) bahwa Pada prinsipnya mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/principal. Dalam hal para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan dan/atau alasan lain yang sah, Mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa. Dalam hal para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir maka Mediasi dinyatakan gagal.<sup>25</sup>

Selain itu peraturan mengenai peserta mediasi juga diatur dalam Pasal 39 Nomor (1) Peraturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa peserta mediasi terdiri dari Tim Pengolah, Pejabat Kementerian yang berwenang, Mediator dari Kantor Pertanahan, para pihak yang bersengketa, serta pakar atau tokoh masyarakat.<sup>26</sup>

Mediasi yang dilaksanakan di Desa Maguan dihadiri oleh pejabat yang bertugas dan mediator dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Perangkat Desa Maguan, Pihak I, anak dari pihak II, pihak II tidak dapat menghadiri mediasi dikarenakan sakit dan menunjuk anaknya untuk mewakili jalannya proses mediasi. Sebelumnya, pejabat yang berwenang dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang datang ke Kantor Kepala Desa Maguan baru kemudian menemui pihak pengadu untuk melakukan pendekatan dan mengetahui apa yang diinginkan, selanjutnya baru pihak kedua dipanggil dengan tujuan yang sama yaitu melakukan pendekatan. Setelah pihak yang bersengketa dipertemukan, mediasi dapat dijalankan.

Setelah dilakukannya pendekatan, pihak mediator menyerahkan hasil dari pengukuran batas tanah milik pihak pengadu. Dalam proses jalannya mediasi, kedua belah pihak yang bersengketa saling mengutarakan permasalahannya dan pihak mediator memberikan pandangan dan pilihan-

---

<sup>25</sup> Permen ATR/Kepala BPN, "11 tahun 2016, Penyelesaian Kasus Pertanahan," (21 Maret 2016).

<sup>26</sup> Permen ATR/Kepala BPN, "11 tahun 2016, Penyelesaian Kasus Pertanahan," (21 Maret 2016).

pilihan alternatif kepada para pihak untuk menemukan jalan keluar. Setelah dilakukannya negosiasi, akhirnya kedua belah pihak menemukan titik temu dan memilih untuk berdamai. Mediasi hanya dilaksanakan sekali dan permasalahan selesai.

### **Faktor Pendukung Keberhasilan Mediasi di Desa Maguan**

Faktor pendukung keberhasilan proses suatu mediasi yang pertama adalah iktikad baik dari kedua belah pihak. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dalam melaksanakan mediasi di Desa Maguan kedua belah pihak yang berselisih memiliki keinginan untuk menyelesaikan permasalahannya tanpa bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Kehadiran kedua belah pihak dalam pelaksanaan mediasi juga termasuk iktikad baik dari kedua belah pihak. Kedua, faktor pendukung keberhasilan jalannya proses mediasi yaitu sikap mediator yang membantu para pihak menemukan jalan keluar. Dalam proses mediasi di Desa Maguan, pihak mediator memberikan pandangan serta pilihan kepada para pihak untuk mendapatkan titik temu.

Ketiga, faktor pendukung keberhasilan proses mediasi adalah sikap para pihak dalam mendengarkan saran dari mediator. Pelaksanaan mediasi di Desa Maguan dapat mencapai titik temu juga didasarkan atas sikap dari kedua pihak yang mau mendengarkan masukan dan pilihan-pilihan yang diberikan mediator. Selain itu juga kedua belah pihak mau saling bermusyawarah mengenai permasalahannya. Faktor yang terakhir adalah sikap netral mediator, dalam hal ini mediator dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang mampu bersikap netral (tidak memimah siapapun) selama jalannya proses mediasi.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Desa Maguan Kecamatan Kaliore Kabupaten Rembang oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai mekanisme penyelesaian sengketa tanah. Penyelesaian permasalahan sengketa batas tanah di Desa Maguan dilakukan secara mediasi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang yang bertindak sebagai mediator. Mediasi dilakukan sampai menemukan titik temu dan dinyatakan berhasil. Keberhasilan tersebut didukung oleh beberapa faktor diantaranya, iktikad baik dari kedua belah pihak, masukan yang mendukung dari mediator, para pihak mau mendengarkan masukan dari mediator, dan sikap netral dari mediator.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Farida, N. (2014). *Metode Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa Indonesia*. Cakra Books, 1(1).
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Matarram: Matarram University Press
- Ah. Azharuddin Lathif, D. M. H. (2019). *Disparitas Penyelesaian Sengketa Jalur*

*Litigasi Pada Polis Asuransi Syariah Dan Putusan Pengadilan.*

- Gozali Bangun, A., Yamin, M., & Akhyar, A. (2022). Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Penelitian Pada Law Firm AG\_ERS, SH., MH & Partner). *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 3(2), 477-494.
- Hamidi, H., & Latif, M. A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *YUDISIA : Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, 12(1), 51. <https://doi.org/10.21043/yudisia.v12i1.10546>
- Khoirruni, A., Agustiwi, A., & Bidari, A. S. (2022). Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hospitality*, 11(1), 347-354. <https://stp-mataram.e-journal.id/JIH/article/view/1619/1290>
- Kurniati, K., Madihong, B., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Desa Bontomanai Kecamatan Manggarabombang Kabupaten Takalar. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 144-151. <https://doi.org/10.35965/jpan.v3i2.662>
- Rahman, A. . (2021). Pendekatan Sulh Dan Mediasi Sebagai Alternatif Terbaik Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2), 961-969. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2488>
- Susilo, W. (2019). Problematika Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Oleh Kantor Kementerian Agrarian Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo. *Ius*, 7(1), 75-83. <https://ejournal.upm.ac.id/index.php/ius/article/view/666>
- Umiyati. (2019). Jurnal spektrum hukum. *Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Yang Didasarkan Pada Alat Bukti Sertipikat Melalui Alternative Dispute Resolution*, 1550(28), 52-65. <https://doi.org/10.35973/sh.v16i2.1181>
- Yuliasuti, E., Sholahuddin, H., & Dewi Liarasari, L. (2022). Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi. *Yustitiabelen*, 8(2), 86-96. <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v8i2.530>
- Permen ATR/Kepala BPN, "11 tahun 2016, Penyelesaian Kasus Pertanahan", 21 Maret 2016.
- Permen ATR/Kepala BPN, "21 tahun 2020, Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan", 22 Oktober 2020.