

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI ATAS
TERJADINYA KESALAHAN PENGUKURAN LUAS TANAH DALAM
SERTIFIKAT
(Studi Kasus di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar)**

Bella Santika Putri,¹ Moh. Muhibbin,² Diyan Isnaeni³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No. 193 Malang
E-mail: bellasantikap@gmail.com

ABSTRACT

In this research, the author raises the problem of differences between the actual land area and the land area in the certificate. The purpose of this research is to determine the factors that influence the difference between the factual land area and the land area in the certificate in Jajar Hamlet and to understand the mediation process in resolving land disputes regarding the difference between the factual land area and the land area in the certificate in Jajar Hamlet. The research method used is empirical juridical through statutory and legal sociological approaches. Data analysis in this research is a qualitative descriptive method. The research results show that the factors causing the problem of differences between the original area and the land area in the certificate are because the measurement method used during land data collection still uses simple tools, and the first land registration was through the Integrated Systematic Land Registration (PTSL) program. The deliberation process is carried out in accordance with the agreement of the parties to the dispute.

Keywords: Land Dispute, Mediation

ABSTRAK

Pada penelitian ini, penulis mengangkat permasalahan terjadinya perbedaan antara luas tanah faktual dengan luas tanah yang ada dalam sertifikat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar dan proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah atas terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar. Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris melalui pendekatan perundang-undangan dan sosiologis hukum. Analisis data dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan, faktor penyebab timbulnya permasalahan perbedaan luas aslinya dengan luas tanah yang ada dalam sertifikat disebabkan karena metode pengukuran yang digunakan pada waktu pendataan tanah masih menggunakan alat sederhana, dan pendaftaran tanah pertama kali melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Terpadu (PTSL). Proses musyawarah dilakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

Kata kunci: Sengketa Tanah, Mediasi

¹ Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian penting dari wilayah suatu negara, dan tanah merupakan komponen penting dalam pembentukan dan stabilitas negara.⁴ Tanah bukanlah suatu benda yang tidak terbatas, karena tanah juga memiliki batasan bagi siapapun yang memilikinya. Adanya hal ini berarti bahwa pemilik tanah tidak dapat melakukan kontrol tanpa batas atas tanah mereka dan harus mempertimbangkan properti disekitarnya. Keterkaitan tanah sangat erat dengan kehidupan manusia, bahkan dapat dikatakan bahwa manusia berhubungan dengan tanah setiap saat. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya selama hidup mereka, tetapi juga setelah mereka meninggal. Oleh karena itu, tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, seperti yang dikatakan dalam Pepatah Jawa, “*sedumuk batuk senyari bumi*” yang artinya, walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati.⁵

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menetapkan sistem pendaftaran tanah yang diwajibkan di seluruh Indonesia untuk memastikan bahwa ada kepastian hukum atas tanah, sebagaimana yang telah digariskan pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.⁶ Berdasarkan ketentuan ayat (1) dan (2) Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah menghasilkan sertifikat tanah yang membuktikan adanya hak atas tanah.⁷ Sertifikat ini memberikan bukti fisik dan hukum yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang baik, terutama *rechts kadaster*, dapat membantu memastikan bahwa hak, subjek, dan tujuan hak tersebut dapat dipastikan.

Sertifikat memberikan kepastian hukum mengenai sifat spesifik hak atas tanah. Dengan adanya hukum tertulis, setiap orang dapat dengan mudah memahami hak dan kewajiban yang terkait dengan memiliki dan menggunakan tanah yang diperlukan, serta cara mendapatkan tanah tersebut, serta larangan apa yang terkait dengan memiliki atau menguasai tanah dengan hak tertentu. Selain itu, sanksi apa yang dihadapi jika mengabaikan ketentuan-ketentuan tersebut, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah.

Pendaftaran tanah ialah serangkaian kegiatan yang telah disusun oleh pemerintah, dilakukan secara langsung dan berkepanjangan, serta mengumpulkan dan mengolah sebagai pemberian surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Tujuan pendaftaran

⁴ Mohammad Muhibbin, “Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah”, (Al-Risalah Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Vol. 17, No. 1, 2017).

⁵ *Ibid.*

⁶ Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁷ Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

tanah adalah tidak lain untuk memberikan kepastian hukum, memenuhi tujuan masyarakat dan pemerintah, serta sebagai upaya preventif terhadap kepemilikan harta benda yang berlebihan dan dapat merugikan pihak lain. Pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dasar asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pemetaan dan pengukuran tanah untuk pendaftaran tanah harus mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Selain itu, sistem pendaftaran tanah di Indonesia dikategorikan menjadi dua sistem yang berbeda, yaitu:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu merupakan pendaftaran tanah serentak yang pertama. Termasuk mendaftarkan objek tanah yang tidak terdaftar di suatu desa atau kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu memulai pendaftaran tanah untuk satu benda atau lebih dalam suatu desa atau kelurahan, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Sertifikat kepemilikan tanah diterbitkan setelah pendaftaran tanah. Sertifikat tersebut membuktikan kepemilikan dan memberikan janji yang mengikat secara hukum dari negara atau pemerintah bahwa individu akan terus memiliki tanahnya. Yang termasuk dalam bentuk jaminan kepastian hukum yaitu:
 - a) Kepastian hukum berkaitan dengan pemegang haka tau subjek hukum.
 - b) Kepastian hukum berkaitan dengan lokasi, batas, dan luas dari tanah objek hak.
 - c) Kepastian hukum mengenai haknya.⁸

Badan Pertanahan Nasional yang sering disebut BPN, bertanggung jawab atas pendaftaran dan pemetaan tanah ulayat. Saat melakukan survei atau pemetaan tanah, BPN biasanya menggunakan foto udara untuk pengambilan gambar tanah adat. Namun demikian, perbedaan luas lahan antara desain peta sertifikat dan pengukuran lapangan sebenarnya masih terjadi karena ketidakakuratan dalam pengukuran lahan. BPN menggunakan beberapa teknik, termasuk metodologi terestrial dan fotogrametri dalam melakukan kegiatan pemetaan.

Pengukura tanah yang memakai metode terestrial dilakukan di permukaan bumi, sedangkan metode fotogrametik dilakukan dengan foto udara. Jika pengukuran foto udara salah atau tidak sesuai dengan rencana peta sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan harus

⁸ Rachmad Nur Nugroho, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis," (Jurnal FH-UAJY, 2017), hlm. 1.

bertanggung jawab secara administratif. Hal ini sesuai dengan apa yang telah dinyatakan dalam Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁹

Apabila kesalahannya hanya pada peta dasar pendaftaran, atau gambar pengukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan tinggal memperbaikinya. Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN 3 Tahun 1997 mewajibkan pemilik tanah sesekali mengajukan pendaftaran tanah atau memiliki bidang tanah yang tidak didaftarkan atau diukur secara tidak benar untuk menunjukkan batas-batas tanahnya.¹⁰ Persyaratan ini berlaku bila dokumen atau gambar pengukuran yang ada tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Selain itu, jika ada kesepakatan dengan pemilik bidang tanah yang berdekatan, harus dipasang tanda batas.

Meskipun sudah diakui secara hukum, Indonesia masih mempunyai permasalahan pertanahan. Yang menjadi kendala adalah adanya kesenjangan antara luas tanah yang tertulis dalam sertifikat hak atas tanah dengan luas tanah yang sebenarnya, yang mana pada tanggal 11 April 2006 terbit sertifikat hak milik No. 2609 sebidang tanah, atas nama Eddy Purnomo yang terletak di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan ukuran luas tanah yang tertulis dalam sertifikat tanah tersebut, diketahui luas tanah 733 m² (Tjuhratus Tigapuluh Tiga Meter Persegi), kemudian beralih karena adanya jual beli kepada tetangganya yaitu Yeni Idawati. Pada saat akan dilakukan balik nama atas sertifikat tanah, pihak pembeli mengajukan permohonan pengukuran ulang luas tanah tersebut. Dan ternyata setelah dilaksanakan pengecekan dan pengukuran ulang, diketahui luas tanah faktualnya hanya terdapat 640 m² (Enamratus Empatpuluh Meter Persegi), jelas ini berbeda dengan luas tanah dalam sertifikat tanah.

Berdasarkan uraian diatas dan memperhatikan adanya perbedaan ini, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan merumuskan 2 (dua) rumusan masalah, yakni: pertama, apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar?? kedua, bagaimana proses mediasi

⁹ Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰ Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi atas terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar?

Dalam penelitian ini dikategorikan dalam jenis penelitian penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris bisa disebut penelitian lapangan. Penelitian ini didasarkan pada data primer yaitu data yang dikumpulkan langsung dari masyarakat melalui penelitian lapangan. Pendekatan-pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini antara lain adalah pendekatan dengan menggunakan Undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan sosiologis hukum. Pendekatan sosiologis hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Analisis data dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu menganalisis tanggapan tertulis atau lisan dan perilaku yang diamati untuk menghasilkan data deskriptif.

PEMBAHASAN

A. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TERJADINYA PERBEDAAN ANTARA LUAS TANAH FAKTUAL DENGAN LUAS TANAH YANG ADA DALAM SERTIFIKAT DI DUSUN JAJAR

Bagi masyarakat Indonesia, tanah memiliki banyak makna. Dari perspektif ekonomi, tanah dapat menghasilkan kesejahteraan, dari perspektif politis, tanah dapat menentukan status sosial seseorang, dan dari perspektif budaya, tanah dapat menentukan status tinggi rendahnya seseorang.¹¹

Berdasarkan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hak dan menjamin kepastian hukum.¹² Kepemilikan harta benda perlu terjamin bagi seluruh warga negara Indonesia. Selain itu, proses pendaftaran tanah dapat dilakukan secara otomatis sistematis maupun sporadik dan akan memberikan dokumentasi yang membuktikan hak-hak mereka dan mengikat secara hukum.

Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat, antara lain:¹³

- a) Alat yang Digunakan Masih Sederhana

¹¹ Diyan Isnaeni, “Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila”, (JU-ke, Volume 1, Nomer 2, 2017).

¹² Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹³ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

Kemungkinan seseorang akan mendaftarkan tanahnya bergantung pada beberapa hal sporadik. Pendaftaran secara sporadik kegiatan ini dilakukan atas permintaan para pemangku kepentingan, khususnya pihak yang mempunyai hak atas obyek pendaftaran tanah tertentu atau wakilnya yang diberi kuasa.

Menurut hasil wawancara, ketidaksesuaian pengukuran luas Letter C yang menjadi dasar pembuktian kepemilikan tanah sebelum diterbitkannya sertifikat tanah, merupakan salah satu faktor penyebab ketidaksesuaian antara luas asli dan luas yang tercantum dalam sertifikat. Kesenjangan ini timbul karena penggunaan alat-alat yang belum sempurna pada saat proses pengukuran tanah.

“Ya, zaman dahulu belum ada alat ukur seperti sekarang. Alat ukurnya bukan meteran, jadi hal tersebut bisa saja mengakibatkan kesalahan dalam pengukuran”.¹⁴

Teknik pengukuran yang digunakan dalam pengumpulan data pertanahan saat ini masih mengandalkan alat yang belum sempurna sehingga memberikan hasil yang kurang tepat. Selain itu, batas-batas bidang tanah tidak diberi patok yang jelas sehingga rentan hilang atau diubah.

“Dulu itu, kalo mau ngukur tanah alatnya masih sederhana sekali. Kalo jaman dulu namanya plontang, plontang itu kalo 1ru sama dengan 3, 75 meter persegi. Kadang kalau ngukur ya bisa gak pas karena kan bisa jadi ambil ukuran selanjutnya majunya kebanyakan atau kemunduran”.¹⁵

b) Letter C sebagai Bukti Pendaftaran Pertama Tidak Akurat

Letter C yang menjadi bukti kepemilikan tanah sebelum diterbitkan sertifikat sudah ketinggalan zaman.¹⁶ Oleh karena itu, pengukuran yang dilakukan pada saat pembuatan Letter C tidak menggunakan teknik pengukuran kadaster yang digunakan oleh Kantor Pertanahan sehingga memberikan hasil yang tidak akurat. Dalam melakukan pengukuran, tanda batas yang digunakan bukanlah patok beton padat seperti yang digunakan oleh Kantor Pertanahan. Sebaliknya, tanda batas ini tidak dipatenkan, sehingga rentan untuk salah tempat atau diubah. Berdasarkan penjelasan Kepala Dusun Jajar, permasalahan ketidaksesuaian luas lahan sering kali muncul pada waktu menghitung luas bidang tanah yang akan dijadikan pokok permohonan.

¹⁴ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

¹⁵ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

¹⁶ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

“Letter C tidak cukup untuk menetapkan kepemilikan tanah, tetapi sebagai bukti awal tertulis”.¹⁷ Sekitar tahun 1813, Letter C, yang berfungsi sebagai bukti pembayaran pajak, dapat digunakan sebagai dokumentasi utama untuk menjamin hak atas tanah. Pada saat pendaftaran awal atas tanah yang beralih fungsi dari hak lama (Letter C), sering terlihat adanya perbedaan antara luas tanah yang tercantum pada Letter C dengan hasil pengukuran yang diperoleh dari Kantor Pertanahan. Penyebab kesenjangan ini adalah karena sebelumnya pengukuran tanah dilakukan secara manual dengan menggunakan alat seadanya.

Dalam hal ini, seringkali terjadi kelangkaan ruang dalam hal luas lahan sehingga menyebabkan berkurangnya luas lahan yang disebutkan pada Letter C. Letter C merupakan dokumen desa yang berbentuk daftar. Ini memberikan penjelasan tentang identitas pemilik dan hak mereka atas sebidang tanah tertentu. Dokumen ini dibuat untuk membantu instansi terkait dalam menentukan kepemilikan tanah. Dahulu, kepemilikan tanah hanya mengandalkan ingatan masyarakat, tanpa adanya bukti tertulis. Namun, dengan diberlakukannya peraturan pemerintah, dibuatlah surat yang disebut Letter C untuk setiap bidang tanah, yang berfungsi sebagai bukti resmi kepemilikan.

Berdasarkan hasil wawancara, untuk memperoleh sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah yang pertama kali, ada syarat dan tahapan tertentu yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Disarankan bagi pemohon untuk mengunjungi Kantor dan meminta konsultasi pada saat mengajukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Tujuan dari Badan Pertanahan Kabupaten Blitar adalah untuk menginformasikan kepada pemohon tentang persyaratan-persyaratan yang diperlukan dalam pendaftaran tanah. Hal ini dimaksudkan untuk mempercepat proses pengajuan pendaftaran tanah.

“Kalau masalah syarat-syarat pengajuan penerbitan sertifikat, ya pasti sudah sesuai dengan apa yang ada di undang-undang. Tapi saya lupa pasal berapa, yang jelas sudah pasti sesuai prosedur yang ada”.¹⁸

Apabila tidak terdapat bukti kepemilikan tanah yang terdokumentasi sebagaimana disebutkan sebelumnya, maka pemilik tanah dapat menetapkan kepemilikannya atas bidang tanah tersebut dengan menggunakan alat bukti

¹⁷ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

¹⁸ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

alternatif. Buktinya berupa pernyataan yang menyatakan kepemilikan sah seseorang atas sebidang tanah. Proses pembuktian dilakukan oleh pemilik tanah, camat, dan dua orang saksi lokal yang tidak terafiliasi yang bukan merupakan saudara sedarah atau perkawinan dari pemilik tanah atau siapa pun yang berada dalam jarak dua derajat perpisahan, baik secara vertikal maupun horizontal.¹⁹

Setelah dokumentasi awal dan persyaratan pendaftaran tanah telah dipenuhi, langkah selanjutnya melibatkan pengumpulan dan analisis data fisik. Pasal 14 ayat 1 menyatakan bahwa kegiatan pengumpulan, pengukuran, dan pemetaan data harus dilaksanakan dan metode ini memenuhi persyaratan tersebut.²⁰

Berdasarkan hasil wawancara, dulu juga pernah terjadi permasalahan mengenai perbedaan luas tanah asli dengan luas tanah dalam sertifikat, pada saat pengukuran tanah terjadi permasalahan kekurangan luas lebih banyak, waktu itu dalam bukti Letter C luas tanah sebanyak 70ru, sedangkan saat dilakukan pengukuran ulang hanya ada 50ru.

c) Pendaftaran Tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Faktor lain yang menyebabkan terjadinya luas tanah asli berbeda dengan luas tanah dalam sertifikat yaitu karena tanah yang bersengketa ini dulunya melalui penerbitan sertifikat mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), hal ini memungkinkan juga menjadi salah satu yang menyebabkan saat dilakukan pengukuran tanah luas yang tertera dalam sertifikat lebih luas dibandingkan luas tanah aslinya.

“Seingat saya dulu itu sertifikatnya didapat melalui program PTSL, kan yang namanya program serentak bisa saja dalam pengukurannya kurang maksimal, karena yang dikerjakan langsung banyak. Beda lagi kalau daftar secara mandiri ke BPN”²¹

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah:

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

¹⁹ Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 Tentang Pengukuran Dan Pemetaan Untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

²⁰ Pasal 14 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 Tentang Pengukuran Dan Pemetaan Untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

²¹ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".²²

Berdasarkan konsep akta asli sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata, syarat-syarat berikut harus dipenuhi agar dapat dianggap sebagai akta otentik:²³

- a) Bentuknya ditentukan dengan peraturan perundang-undangan;
- b) Dilakukan oleh atau sebagai saksi dari pejabat pemerintah yang berwenang;
- c) Di tempat di mana akta itu dibuat, oleh atau sebagai saksi dari pejabat pemerintah yang berwenang.

Sertifikat Hak Milik atas bidang-bidang tanah yang sah diterbitkan atas nama orang atau perusahaan yang memperolehnya secara sah²⁴, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Barang. Akibatnya, siapa pun yang ingin mengajukan klaim atas tanah tidak dapat melakukan hal tersebut sampai salah satu pihak secara resmi mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan yang berwenang, atau memulai prosedur hukum dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan atau prosedur sertifikasi.

“Kalau bicara masalah kekuatan hukum sertifikatnya, ya tetap sah atau diakui. Karena kan yang menerbitkan jelas dari Kantor BPN itu sendiri, jadi urusannya dengan BPN, tapi ada kemungkinan adanya kelalaian dari petugas pengukuran, mengingat waktu itu yang dikerjakan tidak ada sebidang tanah itu saja”.²⁵

Apabila ketidaksesuaian luas bidang tanah yang tercantum dalam sertifikat terjadi akibat kecerobohan petugas dalam proses pendaftaran dan penerbitan hak atas tanah. Hal ini timbul karena kurangnya pengawasan dan pengaturan terhadap kebijakan pertanahan yang telah dilaksanakan. Akibatnya, timbul ketidakakuratan saat menghitung luas bidang tanah. Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya

²² Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²³ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁴ Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Barang.

²⁵ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.²⁶

Apabila ketidaksesuaian tersebut memang disebabkan oleh BPN yang kurang teliti dalam mengukur tanah, segera laporkan ke kantor BPN berdasarkan tempat tinggal. Selanjutnya, proses pendaftaran ulang tanah akan dilakukan, yang meliputi empat tahap berbeda. Langkah awal melibatkan pengumpulan dan analisis data fisik oleh personel yang ditunjuk. Selanjutnya bukti hak dan pencatatan keuangan. Selain itu, prosesnya melibatkan penerbitan sertifikasi dan penyerahan data yang akurat dan relevan secara hukum. Selanjutnya penyimpanan aneka daftar dan dokumen.

Apabila para pejabat lalai dalam memberikan dan mendaftarkan hak atas tanah, mereka dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata atas segala kesenjangan yang timbul dalam luas tanah. Hal ini disebabkan perbuatan tersebut bertentangan dengan tanggung jawab hukum pelaku perbuatan yang berkaitan dengan harta benda orang lain, sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.²⁷

Kemudian Pasal 1366 berbunyi:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”²⁸

Kelalaian pejabat dapat mengakibatkan pelanggaran pidana dalam hukum pertanahan sehubungan dengan pengumpulan informasi yang berwujud dan sah. Pelanggaran ini melibatkan banyak pihak, antara lain Kepala Kantor Pertanahan, camat, dan pemohon hak perorangan. Kitab Undang-undang yang tidak sah mempunyai ketentuan untuk mengadili siapapun yang terlibat dalam kegiatan terlarang yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Praktisnya, penetapan hak atas tanah memerlukan kepatuhan terhadap kriteria hukum yang ditentukan. Meski demikian, masih terdapat beberapa kesalahan yang

²⁶ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁷ Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

²⁸ Pasal 1366 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

berujung pada batalnya hak atas tanah. Strategi ini berbeda dengan metode publikasi positif karena strategi ini mengakui hak milik pribadi atas tanah sebagai sesuatu yang tidak dapat dicabut dan tidak dapat diubah. Tidak ada jalan baginya untuk meminta haknya dibatalkan jika ternyata ada kesalahan dalam perolehannya, kecuali ia mengajukan tuntutan ganti rugi. Kewajiban untuk memverifikasi keakuratan isi ini disertai dengan peraturan yang mengatur mekanisme akuntabilitas BPN jika terjadi kesalahan, baik disengaja maupun karena kelalaian, dalam pelaksanaan tanggung jawab administratifnya.

Kesalahan pengukuran yang dilakukan BPN dapat berakibat buruk bagi pemiliknya, karena tanah merupakan aset berharga yang dapat dijual. Ketidakakuratan tersebut dapat mengakibatkan hasil negatif dan merugikan pemiliknya. Oleh karena itu, sangat penting untuk menetapkan norma-norma hukum yang mengatur jenis akuntabilitas negara tertentu, khususnya di Kantor Pertanahan, untuk memastikan alokasi dana dan penyediaan kompensasi yang tepat jika kesalahan administratif mengakibatkan kerugian finansial bagi pihak-pihak yang terkena dampak.

Dalam praktik pertanggungjawaban perdata, dikaitkan dengan tindakan yang dilakukan dengan sengaja (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*). Dalam kasus, di mana data fisik diperlukan untuk pendaftaran tanah, membuktikan adanya unsur kesengajaan atau kelalaian sangat penting. Kesalahan dalam pengukuran tanah menyebabkan luas tanah tidak sesuai dengan yang ditunjukkan di surat ukur dan di lapangan. Sebelum pengukuran tanah dilakukan untuk mengumpulkan data fisik suatu bidang tanah, terlebih dahulu dibuat peta dasar pendaftaran, ditetapkan batas tanah, dan kemudian dilakukan pengukuran tanah untuk menghasilkan hasil luas tanah.

Perlindungan hukum preventif digunakan untuk mencegah sengketa dengan memberikan subjek hukum kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya. Perlindungan ini digunakan karena kelalaiannya saat menghitung luas bidang tanah yang diperlukan untuk membuat surat ukur.²⁹ Kesalahan ini dapat menyebabkan tanggung gugat pribadi karena berkaitan dengan pendekatan fungsionaris atau pendekatan perilaku seseorang dalam Hukum Administrasi.

²⁹ Philipus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara", (Surabaya, Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

Tanggung gugat pribadi berkaitan dengan maladministrasi dalam penggunaan wewenang maupun layanan publik.³⁰

Apabila terdapat unsur melawan hukum, tanggung gugat pribadi dapat menjadi tanggung gugat perdata. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan bahwa jika sertifikat diterbitkan tanpa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh negara dan kemudian terjadi kesalahan, orang itu akan bertanggung jawab.³¹

Untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, diperlukan adanya dokumen tertulis sehingga semua pihak yang terlibat dapat dengan mudah memahami hak-hak, kewajiban, dan larangan yang terkait dengan kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah. Dalam bidang hukum agraria, khususnya dalam bidang pertanahan, jaminan kepastian hukum menghendaki adanya kepastian tentang hak atas tanah, subyek haknya, tanahnya, dan hukumnya. Pendaftaran tanah memberikan perlindungan yuridis dan teknis untuk hak atas tanah untuk digunakan, ditransfer, atau digunakan sebagai jaminan hutang. Terkait dengan kebutuhan akan perlindungan hukum dan kepastian hukum, pendaftaran tanah diperlukan. Pendaftaran bukan sekedar administrasi tanah, tetapi memberikan hak atas tanah. Agar kepastian hukum hak atas tanah dapat dipahami, asas dan prinsip substansi hukumnya harus dimasukkan dalam peraturan perundangan.

B. PROSES MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ATAS TERJADINYA PERBEDAAN LUAS FAKTUAL DENGAN LUAS TANAH DALAM SERTIFIKAT DI DUSUN JAJAR

Sengketa hukum adalah sengketa yang memiliki konsekuensi hukum, baik karena pelanggaran hukum atau karena pelanggaran hak dan kewajiban yang diatur oleh hukum. Setiap sengketa hukum memiliki potensi untuk dituntut di hadapan institusi hukum negara, seperti pengadilan atau institusi penegak hukum lainnya.³² Ada banyak cara yang dapat digunakan manusia untuk menyelesaikan masalah mereka. Beberapa orang menggunakan cara langsung berkomunikasi dengan pihak lawan sengketanya, sedangkan yang lain menggunakan perantara atau jasa orang lain atau lembaga tertentu untuk membantu mereka menyelesaikan masalah mereka.

³⁰ Indrawati, “Maladministrasi Dalam Pelayanan Publik”, (Jurnal Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2006), hlm. 40.

³¹ Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

³² D.Y. Witanto, Hukum Acara Mediasi, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 4.

Pengertian Mediasi dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, Istilah "mediasi" berasal dari bahasa Latin "*mediare*", yang berarti "di tengah" atau "di tengah"³³, karena orang yang melakukan mediasi harus bertindak sebagai penengah bagi orang yang bertikai. Dari perspektif bahasa, penjelasan mediasi lebih menekankan peran pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak menyelesaikan perselisihan. Menurut Syahrizal Abbas, penjelasan ini sangat penting untuk membedakan metode penyelesaian sengketa alternatif lainnya.³⁴

Mediasi yang dilakukan di luar ruang sidang merupakan suatu cara penyelesaian sengketa sebelum dibawa ke pengadilan. Daripada pergi ke pengadilan, para pihak mungkin menggunakan strategi ini untuk menyelesaikan perbedaan mereka di luar pengadilan. Menurut Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, para pihak yang bersengketa perdata atau komersial diperbolehkan memilih alternatif penyelesaian sengketa sebagai cara penyelesaiannya, sepanjang mematuhi ketentuan yang berlaku atau undang-undang yang relevan.³⁵ Yang dimaksud dengan "itikad baik" adalah niat yang jujur dan tulus dari seseorang atau suatu pihak, tanpa adanya motif tersembunyi atau perilaku yang menipu. Hal ini tidak mencakup perjanjian atau resolusi hukum apa pun yang dicapai di pengadilan, yang umumnya dikenal sebagai penyelesaian hukum. Proses hukum dilakukan dalam ruang sidang. Perselisihan atau perbedaan pendapat ditangani melalui dialog langsung dan tatap muka oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Dalam penyelesaian sengketa tanah atas terjadinya kesalahan pengukuran dalam sertifikat yang terjadi di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar. Arbai, Kepala Dusun Jajar menjelaskan kedua belah pihak yang bersengketa bersepakat untuk menyelesaikan konflik melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (Mediasi di luar Pengadilan).

Selama proses mediasi penyelesaian sengketa pertanahan akibat ketidakakuratan pengukuran sertifikat di Dusun Jajar, tidak ditemukan bukti adanya pemaksaan antara pihak lawan dan mediator. Sebab, para pihak rela meminta bantuan mediator untuk menyelesaikan permasalahan yang mereka hadapi. Dalam mediasi ini, Arbai dalam kapasitasnya sebagai Kepala Dusun Jajar ditunjuk sebagai mediator untuk

³³ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

³⁴ Syahrizal Abbas, *Op. cit.*, hlm. 3.

³⁵ Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

memfasilitasi dan membantu penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul karena adanya perbedaan antara luas tanah yang tercantum dalam sertifikat dengan luas tanah sebenarnya. Jadi, dalam mediasi ini, mediator berperan sebagai penengah. Dalam keadaan seperti ini, mediator wajib menjaga netralitas dan imparsialitas hingga tercapai resolusi, sekaligus secara aktif terlibat dalam memfasilitasi identifikasi perbedaan pandangan dan sudut pandang di antara pihak-pihak yang terlibat. Seorang mediator hanya berupaya mendorong para pihak untuk terbuka, bernegosiasi, dan mencari solusi terbaik.³⁶

Terkait proses mediasi yang dilakukan di luar pengadilan sebagai alternatif penyelesaian permasalahan pertanahan di Dusun Jajar, pelaksanaannya mengikuti prosedur yang telah disepakati, antara lain:³⁷

- a) Mediator yang bersifat netral dipilih oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan pihak yang bersengketa.
- b) Setelah mediator dipilih, selanjutnya para pihak perlu menyepakati tanggal, waktu, dan tempat mediasi.
- c) Durasi prosedur mediasi tidak ditentukan dan dapat bervariasi tergantung pada kecepatan pihak-pihak yang terlibat dalam mediasi.
- d) Setelah para pihak mencapai kesepakatan, mereka berkomitmen untuk bersedia menerima hasil akhir. Jika terjadi perselisihan di kemudian hari, BPN akan segera menanganinya.

“Untuk prosesnya berjalan sesuai prosedur, saya juga mengatakan kepada pihak yang bersengketa, apabila tidak ada hasil atau dari kedua pihak tidak ada yang legowo dengan hasil mediasi, maka saya sarankan langsung mendatangi Kantor BPN saja, karena kan disana lebih berwenang”.³⁸

Jika prosedur mediasi gagal menghasilkan kesepakatan atau kompromi antara kedua pihak, biasanya mereka membawa perselisihan tersebut ke pengadilan. Atau dalam hal ini, ke Kantor BPN untuk melakukan pengecekan ulang data lapangan.

Sementara itu, yang penulis ketahui mediasi ini dilaksanakan tanpa melibatkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) sama sekali. Hal ini juga disampaikan oleh Arbai, selaku mediator dalam pelaksanaan mediasi.

³⁶ Khotibul Umam, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 10.

³⁷ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

³⁸ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

Penyelesaian konflik pertanahan melalui mediasi dapat memberikan 2 (dua) hasil: pertama, kesepakatan yang berhasil, dan kedua, kesepakatan yang gagal. Akibat lainnya adalah ketidakmampuan mencapai mufakat, atau dapat digambarkan sebagai kegagalan dalam melaksanakan mediasi. Kegagalan untuk mencapai kesepakatan biasanya timbul dari berbagai keadaan yang menjadi hambatan atau hambatan. Hambatan atau pengekangan mengacu pada faktor yang dapat menghalangi atau menghalangi upaya seseorang untuk berhasil menyelesaikan suatu konflik, yang menyebabkan kegagalan atau penyimpangan dari rencana yang dimaksudkan atau hasil yang diharapkan.

Pada dasarnya, mediator harus selalu bersifat netral. Ini berarti mereka tidak berpartisipasi dan juga dapat dianggap sebagai penengah yang tidak membutuhkan hasil akhir atau perjanjian yang diinginkan yang dicapai melalui sistem mediasi. Sistem memastikan bahwa mediator hadir sementara beberapa pihak hadir di sidang pertama. Kemudian, hakim mewajibkan beberapa pihak untuk berunding tentang keuntungan memilih mediator, termasuk biaya yang mungkin muncul sebagai akibat dari pemilihan mediator sebagai hakim.

Jika dalam batas waktu tertentu, beberapa pihak tidak dapat mencapai kesepakatan tentang pemilihan mediator, pihak-pihak tersebut harus melaporkan kegagalan mereka dalam memilih mediator kepada ketua majelis hakim. Setelah itu, hakim dengan cepat menunjuk pemeriksa pokok perkara yang tidak bersertifikat untuk melakukan peran mediator di pengadilan yang sama. Untuk pengadilan yang tidak memiliki pemeriksa pokok perkara yang bersertifikat, pemeriksa pokok perkara dengan atau tanpa sertifikat yang ditunjuk oleh ketua majelis hakim harus melakukan peran mediator.

Terdapat 2 (dua) hambatan yang terjadi saat mediasi hendak atau saat dilakukan. Tantangannya meliputi:³⁹

a) Ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa

Pihak-pihak yang bersengketa mempunyai peranan penting dalam proses mediasi penyelesaian perselisihan. Mediasi tidak dapat terjadi tanpa kehadiran pihak-pihak yang berkonflik. Kehadiran semua pihak yang berselisih diperlukan untuk memulai proses mediasi. Seringkali salah satu pihak tidak hadir tanpa memberitahu mediator sehingga mediator perlu melakukan penyesuaian tambahan

³⁹ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

terhadap jadwal mediasi. Hal ini akan mengakibatkan durasi yang berlarut-larut dan menghambat penyelesaian proses mediasi.

“Saat itu, ada pihak yang tidak mau datang. Karena merasa sertifikat tersebut sudah sah dan sesuai”.⁴⁰

Dalam melaksanakan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, kesulitan yang umum timbul adalah ketika para pihak yang terlibat tidak hadir selama proses mediasi. Penulis menyarankan bahwa pendekatan yang paling efektif untuk mengatasi tantangan-tantangan ini adalah melalui penggunaan Mediasi Online, yang melibatkan penggunaan platform virtual untuk menyelesaikan perselisihan. Mediasi berbasis virtual, meskipun dapat diterapkan secara global, dapat secara efektif mengurangi hambatan dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.

Apabila mediator menawarkan layanan mediasi virtual, maka individu yang tidak dapat hadir secara fisik dalam mediasi karena jarak antara tempat tinggalnya dengan lokasi mediasi yang jauh, tetap dapat berpartisipasi aktif dalam proses mediasi dari jarak jauh. Dengan menerapkan pendekatan ini, hambatan-hambatan yang umum terjadi dalam proses mediasi penyelesaian sengketa pertanahan, seperti tidak adanya pihak-pihak yang terlibat, dapat diminimalkan dan diatasi secara efektif.

- b) Masing-masing pihak ingin memenangkan perkara dan mementingkan kepentingan sendiri

Tantangan utama yang dihadapi mediator adalah sulitnya mencapai konsensus antara kedua belah pihak, karena tidak ada pihak yang mau menerima kerugian apa pun yang mungkin timbul akibat pencabutan haknya.

“Kalau hambatan yang paling susah itu ya saat kedua pihak yang bersengketa tidak mau ada ngalah. Tapi untungnya, waktu itu para pihak bisa sadar, jadi ya mediasi berjalan lancar dan tidak ada pihak yang merasa dirinya paling benar”.⁴¹

Dalam permasalahan sengketa tanah masing-masing pihak mempunyai argument sendiri dan merasa paling benar. Dalam kasus sengketa pertanahan, serupa dengan permasalahan perdata lainnya, biasanya salah satu pihak merasa haknya telah dilanggar oleh pihak lain. Hal inilah yang menghambat dalam mediasi. Para pihak pelapor rentan

⁴⁰ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

⁴¹ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

untuk emosi dan tidak ingin mendengarkan pendapat mediator ataupun pihak lain. Apabila salah satu pihak yang berselisih pendapat menolak memberikan penjelasan atas perselisihan yang telah dimasukkan dalam bagian perselisihan, konflik, dan perkara. Dalam skenario ini, mediator tidak mampu memfasilitasi proses mediasi.

Upaya mediator untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam proses mediasi:⁴²

a) Mendorong para pihak yang bersengketa untuk menghadiri mediasi

Upaya mediator untuk menjalin kesediaan para pihak untuk menyelesaikan perselisihan melalui mediasi adalah dengan memanggil mereka secara sah dan patut untuk menghadiri mediasi. Jika pemanggilan tidak berhasil, mediator berupaya untuk memulai kaukus dengan mengadakan pertemuan terpisah untuk menyelidiki isu-isu yang dirahasiakan dan dianggap penting untuk mencapai hasil yang diinginkan. Kesepakatan yang dicapai melalui mediasi biasa disebut dengan kaukus. Tujuan dari kaukus ini adalah untuk memastikan preferensi, aspirasi, dan motivasi masing-masing pihak yang dirahasiakan, guna mengetahui penyelesaian optimal atas permasalahan yang dihadapi.

“Waktu itu saya memberikan penjelasan kepada pihak penjual yang enggan hadir, karena bagaimanapun mediasi tidak akan berjalan jika salah satu tidak mau hadir”⁴³

b) Mendorong para pihak beritikad baik (Suka Rela)

Guna terlaksananya mediasi, Arbai, Kepala Dusun Jajar dalam proses penyelesaian sengketa tanah dalam hal luas tanah didalam sertifikat tidak sesuai dengan luas tanah aslinya, Berusaha memberikan panduan kepada para pihak mengenai mediasi dengan memaparkan keuntungan yang akan diperoleh jika mereka sepakat untuk menyelesaikan permasalahan melalui mediasi.

Landasan dari itikad baik atau kesukarelaan ini terletak pada kesediaan para pihak untuk bekerja sama guna menyelesaikan perselisihan tersebut. Pihak-pihak yang bersengketa harus mengakui dan mematuhi, dan karenanya solusi atau kesimpulan apa pun tidak boleh dipaksakan secara eksternal. Penyelesaian perselisihan harus didasarkan pada kesadaran bersama masing-masing pihak, karena hal ini akan meningkatkan kemungkinan diterimanya solusi oleh para pihak.

⁴² Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

⁴³ Wawancara dengan Arbai, Kepala Dusun Jajar, Dusun Jajar, 30 Januari 2024.

Kewenangan mediator satu-satunya adalah mengawasi kemajuan prosedur mediasi. Selama proses mediasi, mediator tidak berperan sebagai hakim atau juri, yang bertugas memastikan keabsahan pendirian salah satu pihak atau mendukung sudut pandang salah satu pihak. Lebih jauh lagi, mediator menahan diri untuk tidak memaksakan pendapat atau solusi pribadinya kepada semua pihak yang berkepentingan. Proses mediasi dapat menghasilkan solusi kreatif yang tidak dibatasi oleh standar hukum yang sudah ada sebelumnya. Gagasan untuk memberdayakan masing-masing pihak erat kaitannya dengan kemungkinan hasil mediasi akan sesuai dengan keinginan kedua belah pihak.

KESIMPULAN

1. Faktor penyebab terjadinya perbedaan luas faktual dengan luas tanah yang ada dalam sertifikat yang ada di Dusun Jajar disebabkan keakuratan luasan Letter C yang menjadi landasan penetapan kepemilikan tanah sebelum diterbitkannya sertifikat tanah, terganggu karena penggunaan alat ukur yang belum sempurna pada saat pengukuran tanah. Faktor lain yang menyebabkan terjadinya luas tanah asli berbeda dengan luas tanah dalam sertifikat yaitu karena tanah yang bersengketa ini dulunya melalui penerbitan sertifikat mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), hal ini memungkinkan juga menjadi salah satu yang menyebabkan saat dilakukan pengukuran tanah luas yang tertera dalam sertifikat lebih luas dibandingkan luas tanah aslinya.
2. Proses mediasi di Dusun Jajar, dalam pelaksanaannya mengikuti prosedur yang telah disepakati, antara lain:
 - a) Mediator yang bersifat netral dipilih oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan pihak yang bersengketa.
 - b) Setelah mediator dipilih, selanjutnya para pihak perlu menyepakati tanggal, waktu, dan tempat mediasi.
 - c) Durasi prosedur mediasi tidak ditentukan dan dapat bervariasi tergantung pada kecepatan pihak-pihak yang terlibat dalam mediasi.
 - d) Setelah para pihak mencapai kesepakatan, mereka berkomitmen untuk bersedia menerima hasil akhir. Jika terjadi perselisihan di kemudian hari, BPN akan segera menanganinya.

DAFTAR PUSTAKA

Abbas, Syahrizal, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2009.

Efendi, Jonaedi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia Group, 2018.

Elfachri Budiman, “Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)” *Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1*, 2005.

Fuady, Munir, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

Indrawati, “Maladministrasi Dalam Pelayanan Publik”, *Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya*: 2006.

Isnaeni, Diyan, “Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila”, *JU-ke, Volume 1, Nomer 2*, 2017.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Muhibbin, Mohammad, “Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah”, *Al-Risalah Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Vol. 17, No. 1*, 2017.

Musahadi, “Mediasi dan Resolusi Konflik di Indonesia, Dari Konflik Agama Hingga Mediasi Peradilan”, Semarang: Walisongo Mediation Centre, 2007.

Nugroho, Adi dan Susanti, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: PT. Telaga Ilmu Indonesia, 2009.

Nugroho, Rachmad Nur, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis*, *Jurnal FH-UAJY*, 2017.

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 Tentang Pengukuran Dan Pemetaan Untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka

Menengah Nasional melalui pelaksanaan Reformasi Sistem Hukum
Perdata

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Philipus M. Hadjon, “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara”, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Pranjoto, Eddy, Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional, Bandung: Utomo, 2006.

Rusmadi Murad, Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah, Bandung: CV. Mandar Maju, 2007.

Rusmadi Murad, “Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah” Bandung: Alumni, 1999.

Sugiyono, Diyan Isnaeni, Abdul Rokhim, “*Effectiveness of Mediation in Alternative Dispute Settlement in the Implementation of Systematic Land Registration (PTSL)*”, (BIRCI-Journal), Vol. 5, 2022.

Sutiyoso, Bambang. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: Gama Media, 2008.

Umam, Khotibul, Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.

Usman, Rachmadi, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Witanto, D.Y., Hukum Acara Mediasi, (Bandung: Alfabeta, 2011.