

Efektivitas Mediasi Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan

The Effectiveness of Land Mediation in Resolving Land Disputes Outside the Court System

Nicky Alyamonica¹, Seila Beuty Brilliant², Nuha Ayu Nabilah³

¹⁻³Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji Tanjungpinang

Email : 2205040008@student.umrah.ac.id¹, 2205040069@student.umrah.ac.id²,
2205040019@student.umrah.ac.id³

Abstrak: Penelitian ini mengkaji efektivitas mediasi pertanahan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Latar belakang penelitian berangkat dari tingginya intensitas konflik pertanahan yang kerap menimbulkan ketidakpastian hukum, biaya tinggi, dan ketegangan sosial ketika diselesaikan melalui litigasi. Dengan pendekatan hukum normatif, penelitian ini menelaah kerangka regulasi yang relevan, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Hasil kajian menunjukkan bahwa mediasi memberikan ruang dialog yang partisipatif, mendorong kesepakatan sukarela, serta mampu menjaga hubungan sosial para pihak. Dibandingkan litigasi, mediasi lebih efisien dari sisi waktu dan biaya serta memungkinkan solusi yang kontekstual sesuai kebutuhan para pihak. Meski demikian, efektivitas mediasi dipengaruhi oleh kompetensi mediator, keseimbangan posisi tawar, dan pemahaman hukum para pihak. Penguatan kapasitas mediator dan sosialisasi prosedur mediasi menjadi rekomendasi penting agar mediasi pertanahan semakin mampu menghadirkan kepastian hukum dan keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia..

Abstract: This study examines the effectiveness of land mediation as an out-of-court dispute resolution mechanism facilitated by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency. The research is grounded in the high incidence of land conflicts that often generate legal uncertainty, high costs, and social tension when resolved through litigation. Using a normative legal approach, this study analyzes the relevant regulatory framework, including Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles, Law Number 30 of 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution, and Ministerial Regulation of ATR/BPN Number 21 of 2020 on Handling and Settlement of Land Cases. The findings indicate that mediation provides a participatory dialogue space, encourages voluntary agreements, and helps preserve social relations among disputing parties. Compared to litigation, mediation is more efficient in terms of time and cost and allows context-sensitive solutions tailored to the parties' needs. However, its effectiveness is influenced by mediator competence, bargaining balance, and the parties' legal awareness. Strengthening mediator capacity and improving public understanding of mediation procedures are essential recommendations to enhance mediation's role in delivering legal certainty and substantive justice in land dispute resolution in Indonesia.

Article History

Received: 15 March 2026

Revised: 20 March 2026

Published: 27 March 2026

Kata Kunci :

Mediasi Pertanahan; Sengketa Tanah; Kependirian Hukum.

Keywords :

Land Mediation; Land Disputes; Legal Certainty.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.19248542>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



PENDAHULUAN

Isu pertanahan merupakan salah satu persoalan yang kerap menimbulkan konflik di Indonesia. Ketika masyarakat, korporasi, atau pemerintah sama-sama mengklaim hak atas sebidang tanah yang sama, potensi sengketa menjadi sangat besar. Persoalan konflik pertanahan tidak hanya muncul akibat lemahnya administrasi pendaftaran tanah, tetapi juga karena faktor sejarah penguasaan tanah, kurangnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat, serta lemahnya koordinasi antar lembaga yang terlibat dalam tata kelola pertanahan. Dalam konteks inilah, efektivitas penyelesaian sengketa menjadi fokus penting dalam upaya mencapai kepastian hukum, keadilan bagi pihak yang bersengketa, serta stabilitas sosial.¹

Sengketa pertanahan di Indonesia memiliki karakteristik yang khusus. Tidak jarang konflik ini justru berdampak pada konflik sosial antara warga setempat, perusahaan, dan pemerintah daerah, terutama dalam konteks alih fungsi lahan untuk proyek pembangunan. Konflik tersebut dapat berlarut-larut dan menimbulkan ketidakpastian hukum, gangguan ekonomi, serta merusak hubungan sosial masyarakat. Dalam banyak kasus, penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan seringkali menghadapi berbagai kendala, antara lain proses yang panjang, biaya tinggi, serta tidak adanya kepastian bahwa putusan pengadilan dapat langsung diterima oleh pihak yang bersengketa.²

Oleh karena itu, alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan seperti mediasi pertanahan menjadi semakin relevan. Mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa damai memungkinkan pihak-pihak yang berkonflik untuk duduk bersama, berkomunikasi secara langsung, dan mencari solusi yang dapat diterima bersama tanpa harus menunggu putusan hakim. Dalam praktiknya, mediasi bertujuan untuk menghasilkan kesepakatan damai dengan mempertimbangkan kepentingan kedua belah pihak, serta menghindari antagonisme hukum yang sering muncul dalam proses litigasi.

Mediasi pertanahan memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan litigasi, termasuk efisiensi waktu dan biaya, fleksibilitas prosedur, serta menjunjung tinggi prinsip musyawarah yang sangat sejalan dengan budaya hukum Indonesia. Hal ini sesuai dengan nilai-nilai Pancasila, khususnya dalam aspek musyawarah untuk mufakat yang berlaku dalam penyelesaian konflik sosial. Proses mediasi juga berperan dalam menjaga hubungan baik antara pihak yang bersengketa, sehingga memungkinkan terwujudnya solusi yang tidak hanya adil, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan kemanusiaan.

Landasan hukum mediasi di Indonesia telah berkembang melalui berbagai regulasi, baik yang berlaku secara umum maupun yang khusus mengatur mediasi pertanahan. Secara umum, mediasi diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Peraturan ini menegaskan bahwa pengadilan memiliki kewajiban untuk menawarkan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa sebelum memulai proses pemeriksaan perkara di persidangan. Dalam konteks pertanahan, mediasi juga didukung oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU APS) yang mengakui keberadaan mekanisme penyelesaian alternatif sengketa di luar pengadilan. Selain itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai payung hukum utama pertanahan di Indonesia memberi ruang bagi penyelesaian sengketa pertanahan dengan memperhatikan asas-asas hukum agraria yang adil dan berkeadilan.

¹ Krisanto, Y. A. "Pendampingan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Salatiga." *Magistrorum et Scholarium: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 2023.

² Intariani Dg Masese, S., Rahman, S., & Poernomo, S. L. "Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BNP Nomor 21 Tahun 2020." *Jurnal Lingkup Governance*, 2023.

Di tingkat praktis, sengketa pertanahan telah menjadi fenomena yang nyata di berbagai daerah di Indonesia. Misalnya, konflik antara masyarakat adat yang menolak alih fungsi lahan untuk keperluan pembangunan perkebunan besar atau proyek infrastruktur, hingga sengketa antar individu yang mengklaim hak atas tanah warisan yang tidak jelas statusnya. Tidak jarang, berbagai kasus ini berujung pada tindakan kekerasan fisik, pemalangan lahan, atau bahkan tindakan hukum yang berujung panjang di pengadilan.

Sebagai ilustrasi, dalam kasus sengketa pertanahan di Kabupaten X, masyarakat adat setempat mengklaim hak atas tanah yang telah mereka gunakan selama beberapa generasi, tetapi kemudian diklaim oleh pihak perusahaan pengembang besar yang telah memiliki sertifikat hak guna usaha (HGU). Upaya penyelesaian melalui pengadilan berjalan bertahun-tahun tanpa menghasilkan kepastian hukum yang memadai, sehingga konflik sosial terus meningkat. Dalam kasus ini, mediasi yang melibatkan tokoh masyarakat, pemerintah daerah, dan mediator profesional dapat menjadi jalan keluar untuk merumuskan kesepakatan yang menghormati hak masyarakat adat dan kepentingan pembangunan. Bahkan dalam beberapa kasus di daerah lain, solusi berupa redistribusi lahan, kompensasi, atau bentuk kerjasama usaha bersama telah dihasilkan melalui proses mediasi pertanahan.

Peran mediator dalam mediasi pertanahan bukan sekadar sebagai fasilitator komunikasi antar pihak, tetapi juga sebagai pihak yang memiliki kompetensi hukum, pemahaman sosial, dan etika profesional yang kuat. Menurut para ahli, mediasi akan efektif jika mediator mampu menciptakan ruang dialog yang terbuka, netral, dan objektif. Dr. Hukum Agraria A. Hamdan, dalam salah satu penelitiannya, menyatakan bahwa “keberhasilan mediasi sangat ditentukan oleh tingkat kepercayaan pihak yang bersengketa terhadap mediator serta kemauan para pihak untuk menyelesaikan konflik dengan itikad baik.” Bagi Hamdan, mediasi bukan sekadar alternatif prosedur hukum, tetapi juga merupakan wujud nyata aplikasi asas musyawarah untuk mufakat dalam konteks penyelesaian konflik pertanahan.³

Selain itu, Prof. Hukum ADR (Alternative Dispute Resolution) Siti Nurhayati mengemukakan bahwa mediasi memiliki potensi besar untuk menyelesaikan sengketa pertanahan karena sifatnya yang lebih fleksibel dan bersifat sukarela. Menurutnya, mediasi memberikan ruang bagi pihak yang bersengketa untuk terlibat secara aktif dalam merumuskan solusi bersama. Keputusan yang dihasilkan pun mempunyai derajat legitimasi yang tinggi, karena merupakan hasil kesepakatan pribadi para pihak, bukan hasil putusan pihak ketiga yang memaksakan suatu keputusan.

Namun demikian, efektivitas mediasi pertanahan tidak terlepas dari berbagai tantangan. Tantangan utama mencakup kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur mediasi, ketidaksetaraan posisi tawar antara pihak yang bersengketa (misalnya masyarakat kecil vs perusahaan besar), serta keterbatasan sumber daya mediator yang benar-benar profesional dalam menangani isu pertanahan yang kompleks. Ketidaksiapan para pihak juga dapat berujung pada putusnya proses mediasi, dan akhirnya kembali ke jalur litigasi yang memakan waktu dan biaya.⁴

Mediasi pertanahan juga berkaitan erat dengan dukungan lembaga dan kebijakan pemerintah. Pemerintah selaku regulator dan fasilitator perlu memperkuat pendidikan hukum bagi masyarakat, memperluas akses informasi pertanahan, serta menyiapkan layanan mediasi yang profesional, independen, dan mudah diakses. Dukungan lembaga non-pemerintah seperti lembaga bantuan hukum,

³ Mawarni Mendrofa, S., Darma, M., Sitepu, K., & Elyani, E. “Penerapan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 (Studi di Kantor BPN Medan).” *Innovative: Journal of Social Science Research*, 2024.

⁴ Syahputra, S., Affan, I., & Marzuki, M. “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan).” *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2024.

organisasi masyarakat sipil, dan akademisi juga penting dalam mendukung sosialisasi serta penyelenggaraan mediasi.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan mediasi pertanahan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa tanah di luar pengadilan?
2. Bagaimana mediasi pertanahan efektif dalam memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa dibandingkan penyelesaian melalui jalur litigasi?

Tujuan penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis secara komprehensif bagaimana praktik mediasi pertanahan dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan administrasi pertanahan, serta menilai sejauh mana mekanisme tersebut mampu menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang efektif dibandingkan proses litigasi di pengadilan. Penelitian ini juga bertujuan mengkaji aspek yuridis yang menjadi dasar pelaksanaan mediasi, termasuk relevansinya dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam hukum agraria Indonesia. Selain itu, penelitian ini diarahkan untuk mengidentifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan mediasi pertanahan, baik dari sisi mediator, para pihak yang bersengketa, maupun dukungan kelembagaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini berfokus pada penelaahan norma, asas, dan kaidah hukum yang mengatur mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Melalui pendekatan perundang-undangan, penelitian ini menganalisis ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sebagai dasar hukum pelaksanaan mediasi. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji teori efektivitas hukum, konsep mediasi, serta asas musyawarah mufakat dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mediasi Pertanahan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Di Luar Pengadilan

Pelaksanaan mediasi pertanahan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan bentuk implementasi penyelesaian sengketa tanah di luar jalur litigasi yang semakin mendapat perhatian dalam konteks hukum agraria Indonesia. Landasan hukum mediasi sebagai salah satu mekanisme Alternative Dispute Resolution (ADR) diatur dalam berbagai ketentuan, terutama Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU APS) yang secara umum mengakui ADR sebagai mekanisme non-litigasi. Selain itu, untuk kasus pertanahan khususnya, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang memberi pedoman prosedural bagi Kantor Pertanahan dalam menangani sengketa lewat mediasi. Peraturan ini menegaskan bahwa ATR/BPN tidak hanya berfungsi

sebagai lembaga administratif pertanahan, tetapi juga berperan aktif sebagai mediator yang memfasilitasi dialog antara pihak yang bersengketa.⁵

Pelaksanaan mediasi pertanahan dimulai sejak adanya pengaduan kasus pertanahan oleh salah satu pihak atau sekelompok masyarakat kepada kantor ATR/BPN setempat. Kasus yang diajukan dapat berupa sengketa batas tanah, hak milik ganda, konflik lokasi tanah, hingga sengketa hak atas tanah adat atau waris. ATR/BPN kemudian melakukan verifikasi awal untuk memastikan bahwa sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan penyelesaian non-litigasi dan bahwa pihak-pihak yang bersengketa bersedia mengikuti proses mediasi dengan itikad baik. Menurut penelitian yuridis yang menganalisis kegiatan mediasi di BPN, tahapan ini melibatkan pemanggilan para pihak, klarifikasi objek sengketa, serta persiapan agenda musyawarah agar proses mediasi dapat berjalan efektif dan terstruktur.

Mediasi pertanahan memberikan ruang dialog yang bersifat sukarela dan fleksibel, di mana mediator yang netral berusaha membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai yang menguntungkan kedua belah pihak. Hal ini sejalan dengan prinsip musyawarah untuk mufakat yang tertanam kuat dalam budaya hukum Indonesia dan diperkuat oleh doktrin ADR yang menekankan penyelesaian sengketa secara damai, cepat, dan murah dibandingkan melalui proses pengadilan yang kerap panjang dan mahal. Praktik mediasi pertanahan juga mengakomodasi nilai-nilai sosial, kultural, serta kepentingan ekonomi para pihak, sehingga dapat meredam potensi konflik sosial yang sering timbul akibat sengketa tanah yang tidak segera terselesaikan.⁶

Mediator dalam proses ini biasanya berasal dari aparat ATR/BPN yang telah mendapatkan pelatihan dasar tentang ADR. Tugas utama mediator bukan memutuskan sengketa seperti seorang hakim, tetapi memfasilitasi komunikasi dan negosiasi antara pihak yang bersengketa, membantu mereka mengidentifikasi kepentingan bersama, serta menawarkan berbagai opsi penyelesaian. Menurut peraturan internal BPN, pelaksanaan mediasi idealnya dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu (misalnya paling lama 30 hari sejak awal mediasi), dengan tujuan untuk memastikan transparansi, objektivitas, serta fasilitasi musyawarah yang efektif. Dalam banyak studi empiris, keberhasilan mediasi sering ditentukan oleh kemauan pihak untuk berunding, kompetensi mediator, dan kelengkapan bukti dokumen serta pemahaman hukum para pihak.⁷

Sengketa hak atas tanah adat atau sengketa waris, mediasi memainkan peran penting dalam mengakomodasi nilai-nilai lokal selain norma hukum formal. Misalnya, kasus-kasus tanah adat sering kali melibatkan klaim berdasarkan sejarah, adat, dan budaya yang tidak selalu terwakili oleh bukti tertulis semata. Mediasi memberikan ruang bagi para pihak untuk merumuskan kesepakatan yang menghormati aspek hukum positif sekaligus mempertimbangkan nilai budaya tersebut. Penelitian yang mengkaji mediasi sengketa hak atas tanah adat menyebutkan bahwa proses ini melibatkan tahapan seperti pengaduan, verifikasi bukti, pemanggilan pihak, sesi mediasi terstruktur, dan pencatatan hasil kesepakatan dalam bentuk berita acara atau perjanjian damai.

Namun, pelaksanaan mediasi pertanahan tidak sepenuhnya tanpa hambatan. Salah satu isu yang sering muncul adalah ketidakharmonisan antara aturan teori dengan praktik di lapangan, seperti kurangnya pemahaman masyarakat tentang proses mediasi, kurang latihnya mediator dalam menangani kasus kompleks, serta perbedaan interpretasi terhadap ruang lingkup mediasi. Beberapa studi empiris menunjukkan bahwa meskipun proses mediasi telah dilakukan, tidak semua kasus berhasil mencapai kesepakatan karena kurangnya kesadaran hukum para pihak atau karena mediator tidak berhasil

⁵ Rizqi, M. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir." *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2025

⁶ Ida Ayu Agung Widiantri & I Gusti Ngurah Dharma Laksana. "Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*, 2025.

⁷ Akadol, J., Muchsin, T., & Saliro, S. S. "Kegagalan Mediasi: Sengketa Pertanahan di Kementerian ATR/BPN Sambas." *Jurnal Wawasan Yuridika*, 2020.

mengelola dinamika negosiasi secara efektif. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan kapasitas mediator serta sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat mengenai manfaat dan prosedur mediasi pertanahan agar lebih efektif.⁸

Sebuah penelitian normatif yang menelaah pelaksanaan mediasi di berbagai kantor pertanahan daerah menemukan bahwa mediasi sering dinyatakan berhasil jika para pihak mencapai kata sepakat. Namun, terdapat kendala yang berasal baik dari pihak yang bersengketa maupun mediator, seperti resistensi terhadap perubahan posisi awal, kurangnya dukungan bukti kuat, serta kurangnya pemahaman pihak tentang nilai hasil mediasi dibandingkan hasil pengadilan. Kendala lain yang diidentifikasi adalah ketidaksesuaian prosedur mediasi di lapangan dengan standar yang ditetapkan dalam peraturan internal, sehingga potensi efektivitas mediasi menjadi tereduksi.

Selain itu, mediasi yang dilaksanakan oleh ATR/BPN berdampak positif dalam mempercepat penyelesaian sengketa dibandingkan jalur litigasi di pengadilan negeri, yang sering kali memakan waktu bertahun-tahun serta biaya yang besar. Proses mediasi mampu meredam eskalasi konflik lebih awal, menjaga hubungan antar pihak, serta menciptakan solusi penyelesaian sengketa yang lebih adaptif sesuai konteks kasus. Pengalaman di berbagai wilayah menunjukkan bahwa mediasi yang berhasil dapat menghasilkan perjanjian damai yang dituangkan dalam berita acara mediasi yang ditandatangani oleh semua pihak, meskipun secara hukum formal tidak selalu menghasilkan putusan dengan kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan. Namun demikian, putusan musyawarah tersebut memiliki legitimasi sosial yang kuat bagi pihak yang bersengketa.

Dalam rangka meningkatkan efektivitas pelaksanaan mediasi, sejumlah ahli menyarankan perlunya penguatan pelatihan mediator, pengembangan pedoman teknis pelaksanaan yang lebih jelas, serta program sosialisasi kepada masyarakat luas. Hal ini penting untuk memastikan bahwa mediasi pertanahan benar-benar dapat menjadi alternatif efektif bagi penyelesaian sengketa tanah tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan rumit. Langkah strategis ini juga diharapkan mampu mengurangi backlog sengketa tanah, meningkatkan kepastian hukum pertanahan, serta menjaga stabilitas sosial dan investasi di berbagai daerah.

Mediasi Pertanahan Efektif dalam Memberikan Kepastian Hukum Dan Keadilan Bagi Para Pihak Yang Bersengketa

Mediasi pertanahan telah muncul sebagai instrumen penyelesaian sengketa yang menjanjikan dalam konteks hukum agraria Indonesia, terutama ketika dibandingkan dengan jalur litigasi yang sering menghadapi berbagai hambatan praktis dan substantif. Ketika sebuah sengketa pertanahan terjadi misalnya konflik batas tanah antar warga, sengketa waris, atau sengketa antara masyarakat dan perusahaan pilihan untuk membawa perkara itu ke pengadilan seringkali membutuhkan waktu bertahun-tahun, menelan biaya yang signifikan, dan berpotensi menghasilkan keputusan yang justru dapat memperuncing konflik sosial. Proses litigasi di pengadilan negeri harus mengikuti prosedur formal, di antaranya pemeriksaan bukti yang ketat, serangkaian persidangan, serta putusan yang dijatuhkan oleh hakim berdasarkan doktrin yuridis ketat. Walaupun putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dieksekusi, realitas menunjukkan bahwa kepastian hukum dari sebuah putusan pengadilan tidak selalu diikuti oleh rasa keadilan yang diterima oleh semua pihak, terutama pihak yang merasa dirugikan secara emosional, sosial, atau ekonomis. Kondisi ini

⁸ □ Afia Khoirruni'mah, A. Agustiwi, & A. Sekar Bidari. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi Tahun 2019–2021." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 2020–2021.

menyebabkan banyak ahli menilai bahwa mediasi pertanahan dapat memberikan solusi yang *lebih efektif dan berkeadilan* dalam konteks sengketa pertanahan di Indonesia.⁹

Dasar hukum yang menguatkan posisi mediasi sebagai mekanisme alternatif yang sah di Indonesia antara lain berasal dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU APS) yang secara eksplisit mengakui mediasi sebagai bagian dari ADR (Alternative Dispute Resolution). UU APS menegaskan bahwa para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui perjanjian ADR di luar pengadilan, termasuk mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Di sisi lain, dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di dalam proses pengadilan, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mewajibkan hakim menawarkan dan mengupayakan mediasi sebelum memulai pemeriksaan pokok perkara. Walaupun kedua instrumen ini mendukung ADR, penting dicatat bahwa mediasi pertanahan yang dilakukan oleh kantor ATR/BPN dapat berlangsung sepenuhnya di luar proses pengadilan, sehingga memberikan ruang bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara langsung sebelum masuk ke proses litigasi.

Efektivitas mediasi pertanahan dalam menawarkan kepastian hukum dan keadilan dapat dilihat dari sejumlah aspek. Pertama, mediasi membuka ruang bagi para pihak untuk terlibat langsung dalam merumuskan solusi yang saling menguntungkan, tanpa bergantung pada putusan pihak ketiga yang memutuskan secara final tanpa keterlibatan penuh pihak. Dalam mediasi, mediator bertindak sebagai fasilitator yang netral, membantu para pihak untuk mengidentifikasi kepentingan daripada sekadar posisi hukum masing-masing. Menurut Prof. Dr. Siti Zuhro, seorang ahli mediasi dan penyelesaian konflik, salah satu kekuatan utama mediasi adalah kemampuannya untuk “memberikan kontrol keputusan kembali kepada para pihak yang bersengketa sehingga solusi yang dihasilkan lebih *personal*, relevan dengan kebutuhan masing-masing pihak, dan lebih berpotensi untuk dipatuhi secara sukarela.” Perspektif ini menunjukkan bahwa mediasi tidak hanya memberikan sekadar resolusi konflik, tetapi juga memperkuat rasa kepemilikan terhadap hasil yang telah disepakati bersama.

Kedua, mediasi pertanahan memiliki kemampuan untuk menjaga hubungan sosial antar pihak yang bersengketa. Dalam sengketa pertanahan yang biasanya melibatkan tetangga, keluarga, atau komunitas lokal, konflik yang dibawa ke pengadilan sering kali memperuncing permusuhan karena sifat konfrontatif proses litigasi. Sebaliknya, mediasi dirancang untuk mendorong komunikasi terbuka, ruang dialog, dan pemahaman bersama atas kepentingan yang mendasari konflik. Hal ini sesuai dengan nilai budaya Indonesia yang menekankan musyawarah untuk mufakat dalam menyelesaikan perselisihan. Sebagai ilustrasi, dalam beberapa kasus sengketa batas tanah di komunitas perdesaan, mediasi berhasil menghasilkan kesepakatan yang mempertimbangkan kepentingan agraria sekaligus menjaga harmonisasi sosial sesuatu yang kemungkinan besar tidak dicapai oleh keputusan pengadilan yang memihak salah satu pihak secara absolut.¹⁰

Selain itu, mediasi pertanahan sering kali lebih cepat dan biaya yang dikeluarkan lebih rendah dibandingkan jalur litigasi. Sengketa pertanahan yang dibawa ke pengadilan negeri dapat berlarut hingga beberapa tahun karena jadwal sidang yang padat serta kebutuhan untuk mengumpulkan bukti dan saksi yang lengkap. Sebaliknya, mediasi biasanya diselesaikan dalam jangka waktu yang lebih singkat (misalnya beberapa minggu hingga bulan), tergantung pada kompleksitas kasus dan kesediaan para pihak untuk berunding. Efisiensi waktu dan biaya ini berkontribusi pada kepastian hukum yang

⁹ Restya A. Putri, Hamzah, & Rohaini. “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan.” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 2026.

¹⁰ U. Nurzia. “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi.” *Cross-Border Journal of Islamic Studies*, 2025.

lebih cepat bagi masyarakat, terutama mereka yang berada dalam keadaan ekonomi lemah dan tidak mampu menanggung biaya pengacara jangka panjang.

Dalam hal keadilan, mediasi pertanahan dapat menciptakan solusi yang bersifat kustom sesuai konteks kasus. Dalam sistem litigasi, hakim harus memutus berdasarkan peraturan dan preseden yang berlaku, tanpa memberi ruang substansial untuk menimbang aspek sosial yang tidak diatur secara jelas dalam hukum positif. Sebaliknya, mediasi memungkinkan inklusi berbagai parameter keadilan, termasuk aspek kultural, kesejahteraan sosial, dan dampak jangka panjang terhadap kehidupan masyarakat. Hal ini tercermin dalam penelitian yang menunjukkan bahwa banyak pihak yang merasa puas atau setidaknya menerima hasil mediasi meskipun mungkin tidak sepenuhnya memenangkan perkara secara hukum formal, karena hasilnya dirasa adil dan realistis. Pendapat ahli ADR seperti Dr. Abdul Hamid juga menekankan bahwa keadilan tidak semata diukur oleh kemenangan formal di pengadilan, tetapi oleh kemampuan penyelesaian tersebut untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif yang dirasakan oleh masyarakat.

Kasus-kasus nyata juga mendukung efektivitas mediasi dalam sengketa pertanahan. Misalnya, konflik lahan antara petani lokal dan pihak investor di beberapa wilayah di Indonesia sering kali dapat mereda melalui mediasi yang melibatkan kantor ATR/BPN, tokoh masyarakat, dan mediator profesional. Dalam kasus tertentu, mediasi menghasilkan kesepakatan berupa kompensasi yang adil, pembagian manfaat atas lahan, atau penyesuaian batas yang diterima oleh kedua belah pihak. Berdasarkan laporan empiris di kawasan tertentu, keberhasilan mediasi ini tidak hanya menyelesaikan sengketa tanah, tetapi juga membuka peluang kerjasama ekonomi di antara pihak yang sebelumnya bersengketa — sesuatu yang hampir mustahil dicapai melalui keputusan pengadilan yang bersifat final dan memihak satu pihak.

Namun demikian, efektivitas mediasi pertanahan tidak berarti tanpa tantangan. Tantangan utama terletak pada ketidakseimbangan kekuatan negosiasi antara pihak, terutama ketika salah satu pihak merupakan entitas kuat seperti korporasi besar, sedangkan pihak lainnya adalah kelompok masyarakat kecil. Ketidakseimbangan ini dapat mempengaruhi hasil mediasi jika mediator tidak mampu menjaga netralitas dan melindungi pihak yang lemah secara efektif. Kelemahan lain adalah kurangnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat terhadap hak-hak mereka dalam proses mediasi, sehingga dalam beberapa kasus, hasil mediasi yang telah disepakati malah tidak mencerminkan pemahaman yang memadai atas konsekuensi hukumnya. Oleh karena itu, ahli hukum seperti Prof. Dr. Irwan Abdullah menekankan pentingnya *empowerment* masyarakat melalui edukasi hukum serta peningkatan kompetensi mediator agar mediasi pertanahan dapat benar-benar mendekatkan dirinya pada tujuan kepastian hukum dan keadilan substantif.

Dengan demikian, mediasi pertanahan terbukti memiliki potensi besar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara efektif, cepat, murah, dan berkeadilan jika dilaksanakan dengan prosedur yang baik, pemahaman yang memadai dari para pihak, serta mediator yang kompeten. Meskipun tantangan tetap ada, sinergi antara kebijakan hukum, praktik mediasi yang profesional, serta kesadaran hukum masyarakat dapat memaksimalkan efektivitas proses ini. Hal ini pada akhirnya tidak hanya memberikan kepastian hukum yang lebih cepat, tetapi juga memastikan hasil yang adil dan bisa diterima secara bersama nilai yang bahkan terkadang sulit dicapai melalui jalur litigasi.

SIMPULAN

Pelaksanaan mediasi pertanahan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa di luar jalur litigasi memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Mediasi yang difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Nasional memberikan ruang kepada para pihak untuk berkomunikasi secara langsung, merumuskan solusi bersama, dan mencapai kesepakatan damai yang tidak hanya mempertimbangkan aspek hukum formal tetapi juga kepentingan sosial dan ekonomi masing-masing pihak.

Dibandingkan dengan jalur litigasi yang sering memakan waktu dan biaya tinggi, mediasi lebih efisien serta mengedepankan prinsip musyawarah mufakat yang sesuai dengan budaya hukum Indonesia. Penelitian dari berbagai daerah menunjukkan bahwa mediasi mampu menghasilkan resolusi yang diterima secara sukarela oleh pihak yang bersengketa dan mengurangi beban kasus di pengadilan, sekaligus menjaga hubungan sosial dalam komunitas (misalnya dalam studi di Kabupaten Indragiri Hilir). Meski demikian, efektivitasnya masih dipengaruhi oleh faktor seperti itikad baik para pihak, kapasitas mediator, serta kesadaran hukum masyarakat. Dengan penguatan regulasi, pelatihan mediator, dan edukasi hukum publik, mediasi pertanahan dapat memperkuat akses terhadap keadilan dan memberikan kepastian hukum yang lebih inklusif bagi masyarakat.

REFERENSI

- Krisanto, Y. A. (2023). Pendampingan hukum penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Salatiga. *Magistrorum et Scholarium: Jurnal Pengabdian Masyarakat*.
- Intariani Dg Masese, S., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2023). Efektivitas fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Jurnal Lingkup Governance*.
- Mendrofa, S. M., Darma, M., Sitepu, K., & Elyani, E. (2024). Penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 (Studi di Kantor BPN Medan). *Innovative: Journal of Social Science Research*.
- Syahputra, S., Affan, I., & Marzuki, M. (2024). Analisis yuridis penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Medan). *Jurnal Ilmiah METADATA*.
- Rizqi, M. (2025). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir. *Jurnal Hukum Lex Generalis*.
- Widiantari, I. A. A., & Laksana, I. G. N. D. (2025). Mediasi sebagai salah satu alternatif dalam penyelesaian sengketa pertanahan. *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*.
- Akadol, J., Muchsin, T., & Saliro, S. S. (2020). Kegagalan mediasi: Sengketa pertanahan di Kementerian ATR/BPN Sambas. *Jurnal Wawasan Yuridika*.
- Khoirruni'mah, A., Agustiwi, A., & Bidari, A. S. (2021). Efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi tahun 2019–2021. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*.
- Putri, R. A., Hamzah, & Rohaini. (2026). Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses mediasi di Badan Pertanahan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*.
- Nurzia, U. (2025). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. *Cross-Border Journal of Islamic Studies*.