JURNAL HUKUM PELITA, Vol. 7 No. 1 (Mei 2026) : Hal 145-158
ISSN 2809-2082 (online)
Available online at: https://jurnal.pelitabangsa.ac.id/index.php/JH

Pelaksanaan Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kota Madiun

Marisa Dwi Handayani[1*], Subadi[2], Angga Pramodya Pradhana[3]
[123] Universitas Merdeka Madiun, Jawa Timur
*Korespondensi: dwimarisa42@gmail.com

Info Artikel

Diterima : 4-3-2026	Direvisi : 16-4-2026	Disetujui : 12-5-2026	Diterbitkan : 26-5-2026

DOI : https://doi.org/10.37366/jhp.v7i1.7347

Keywords : *Mediation; Dispute Resolution; Land Disputes; Madiun City Land Office*

Abstract : *Land is essential in the lives of Indonesians, impacting social, economic, and legal aspects, which frequently results in conflicts regarding its ownership. The growing incidence of land conflicts necessitates effective methods for resolution, with mediation being one such approach. This research intends to explore how mediation is applied to settle land disputes at the Madiun City Land Office and to pinpoint the challenges and potential solutions that emerge during this process. The research employs empirical legal methods alongside a sociological-juridical perspective. Data was gathered through observation, interviews, and analysis of documents, followed by qualitative descriptive analysis. Findings indicate that mediation at the Madiun City Land Office has been executed according to set procedures and offers benefits like relatively low costs, flexible scheduling, and the potential to preserve amicable relationships between the involved parties. However, its effectiveness has been limited by inadequate public awareness, conflicting interests, self-centered behaviors, lack of transparency, and insufficient goodwill among the parties. To address these challenges, mediators utilize a persuasive strategy that includes discussion, open communication, and emotional regulation. The success of mediation largely hinges on the willingness of all parties to find common ground.*

Kata kunci : Mediasi; Penyelesaian Sengketa; Sengketa Tanah; Kantor Pertanahan Kota Madiun

Abstrak : Tanah mempunyai peranan yang krusial dalam kehidupan masyarakat di Indonesia, baik dari sudut pandang sosial, ekonomi, maupun hukum, sehingga sering menimbulkan sengketa dalam penguasaannya. Meningkatnya jumlah sengketa pertanahan menuntut adanya mekanisme penyelesaian yang efektif, salah satunya melalui mediasi. Penelitian ini diarahkan untuk menelaah pelaksanaan mediasi sebagai langkah dalam menyelesaikan konflik tanah di Kantor Pertanahan Kota Madiun serta mengidentifikasi kendala dan solusi yang timbul dalam proses tersebut. Metode yang diterapkan adalah studi hukum yang berfokus pada pengamatan dengan pendekatan sosiologis terhadap hukum. Data dikumpulkan melalui pengamatan, wawancara, dan analisis dokumen, yang selanjutnya dianalisis secara deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menerapkan bahwa pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Madiun telah berjalan sesuai prosedur dan memiliki keunggulan berupa biaya yang relatif rendah, waktu yang fleksibel, serta mampu menjaga hubungan baik antar pihak. Namun, pelaksanaannya belum optimal karena rendahnya pemahaman masyarakat, perbedaan kepentingan, sikap egois, kurangnya keterbukaan, serta minimnya itikad baik para pihak. Untuk mengatasi kendala tersebut, mediator menempuh pendekatan persuasif melalui musyawarah, dialog terbuka, dan pengendalian emosi. Keberhasilan mediasi sangat ditentukan oleh kemauan para pihak untuk berdamai.

I. PENDAHULUAN

Tanah adalah kebutuhan fundamental bagi manusia yang memiliki nilai ekonomi sebagai salah satu kekayaan alam yang dikelola oleh negara dan digunakan seoptimal mungkin untuk kesejahteraan masyarakat, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menjelaskan bahwa negara mempunyai hak atas segala jenis kekayaan alam, termasuk tanah dan air, dan memanfaatkan semua itu demi kesejahteraan seluruh masyarakat. Kewenangan ini kemudian diuraikan dengan lebih mendalam dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang menjadi dasar hukum fundamental dalam pengaturan kepemilikan tanah di Indonesia.[1]

Tanah memainkan peran yang esensial bagi kelangsungan hidup manusia. Sebab hampir semua elemen kehidupan, terutama untuk masyarakat Indonesia, tidak bisa terpisahkan dari eksistensi tanah, yang semestinya dilihat bukan hanya dari perspektif ekonomi, tetapi juga melibatkan semua aspek kehidupan dan penghidupan. Tanah memiliki berbagai macam nilai, sehingga istilah tanah tumpah darah dipakai oleh masyarakat Indonesia untuk merujuk pada area negara, yang mencerminkan daerah yang dikuasai oleh tanah, sumber air, dan daerah yang memiliki kedaulatan.[2]

Sengketa tanah merupakan salah satu isu hukum yang banyak terjadi di Indonesia, termasuk di daerah Kota Madiun. Kompleksitas sengketa ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan batas tanah, konflik waris, serta kelemahan administrasi pertanahan. Secara umum, mediasi di dalam BPN disusun sebagai alternatif yang cepat, ekonomis, dan mengedepankan asas win-win solution. Namun, dalam realitasnya, pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Madiun belum berhasil meraih performa yang optimal. Ini terlihat dari sengketa yang masih berlangsung di pengadilan, rendahnya tingkat keberhasilan kesepakatan, serta munculnya sengketa berulang pada objek tanah yang sama. Situasi ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara peraturan hukum yang ada dengan penerapannya di dunia nyata.[3]

---

[1] Harsono,Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2019, h. 21.

[2] Rachman, M., Santoso, M. A., & Desril, R. "Kajian terhadap eksistensi dan penguatan badan bank tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja serta implikasinya terhadap hukum pertanahan di Indonesia", *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol.4 No.3, (Mei 2024) :5686

[3] Uyung Alfian Pratama, Sudiarto, Kaharudin, "Resolution Of Land Disputes Through Mediation Study At The National Land Agency Of Central Lombok, West Nusa Tenggara, Indonesia", *Jurnal Private Law*, Vol. 5 No. 2 (Juni 2025): 361

Penyelesaian masalah terkait dengan tanah harus dilakukan secara tegas agar memperoleh kepastian hukum yang jelas, terukur, dan menyeluruh. Dalam menyelesaikan kasus-kasus pertanahan terdapat dua jalur yang bisa diambil, yaitu jalur litigasi dan non-litigasi. Kasus terkait tanah meliputi perselisihan, konflik, atau masalah mengenai lahan yang diajukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) beserta unit-unit di bawahnya untuk diatasi dan diselesaikan berdasarkan hukum yang ada. Salah satu metode penyelesaian konflik yang diterapkan oleh BPN adalah melalui mediasi, merupakan metode untuk menyelesaikan konflik di luar sistem peradilan dengan dukungan seorang mediator yang tidak memihak untuk membantu semua pihak mencapai suatu kesepakatan secara damai.[4]

Sengketa pertanahan mengacu pada perselisihan mengenai area tanah antara orang, kelompok, atau institusi yang tidak memberikan efek besar, sementara konflik pertanahan lebih sebagai sengketa yang cenderung berdampak secara sosial dalam skala yang lebih besar. Penyelesaian sengketa pertanahan lewat jalur peradilan termasuk dalam kategori litigasi, yang mana pelaksanaannya wajib mematuhi prosedur hukum yang telah ditentukan. Salah satu pendekatan lain untuk mengatasi konflik lahan di luar sistem peradilan ialah dengan menggunakan mediasi. Proses pelaksanaan mediasi sebagai solusi alternatif untuk konflik tanah ini seharusnya dimaksimalkan oleh Kantor Pertanahan, Pengadilan, serta Mediator Independen.[5]

Pelaksanaan mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah memiliki landasan hukum yang kuat, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN) tentang Penyelesaian Permasalahan Pertanahan, yang menekankan bahwa salah satu metode untuk memfasilitasi penyelesaian masalah pertanahan adalah melalui mediasi. Aturan tersebut selanjutnya diperbaharui melalui Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang menegaskan betapa pentingnya mediasi sebagai tahap awal penyelesaian sengketa sebelum pihak-pihak yang bersangkutan mengambil jalur litigasi.[6]

---

[4] Bambang Saputro, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa/Konflik Pertanahan mediation As An Alternative For Resolving Land Dispute/Conflicts", *Jurnal HERMENEUTIKA*, Vol. 6 No. 1 (Februari 2022):167

[5] *Ibid*,

[6] Asril, J., "Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Dengan Cara Mediasi Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian", *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara*, Vol.*15* No.2, (Oktober 2025): 328-329

Kantor Pertanahan Kota Madiun menjalankan peran sebagai instansi pelaksana teknis ATR/BPN di wilayah tersebut, dengan tugas untuk mengatasi sengketa tanah diantara warga masyarakat. Akan tetapi, pelaksanaan mediasi di lapangan masih mengalami berbagai masalah, seperti kurangnya pengetahuan masyarakat tentang tahapan mediasi, jumlah mediator yang terbatas dan tidak semuanya memenuhi syarat, serta kompleksitas dari kasus tanah yang sering melibatkan berbagai pihak.

Berdasarkan pada permasalahan tersebut diatas menarik perhatian penulis dan perlu untuk mengkaji, Dengan demikian, penulis menyusun permasalahan dalam penelitian ini yaitu Bagaimana pelaksanaan mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa tanah di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Madiun dan kendala dan solusi yang dihadapi oleh mediator dan para pihak dalam proses mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Madiun.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan analisis hukum berdasarkan data empiris dengan pendekatan sosiologis dalam konteks hukum, yang berarti mengkaji regulasi hukum yang telah ada serta cara implementasinya dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Penelitian ini memiliki tujuan untuk memahami secara langsung bagaimana mediasi dilaksanakan dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Madiun, serta untuk mengidentifikasi kendala dan solusi yang muncul selama proses tersebut.[7] Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Madiun di jalan Dr. Soetomo Nomor 11, Kelurahan Madiun Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun.

Metode pengumpulan informasi dalam studi ini dilakukan dengan cara mengamati, berdiskusi dan analisis dokumen. Wawancara mendalam dilakukan kepada narasumber kunci dengan memanfaatkan panduan wawancara yang telah dipersiapkan sebelumnya sebagai instrumen penelitian. Analisis terhadap dokumen dilakukan dengan mengumpulkan serta mengkaji dokumen-dokumen yang berkaitan dengan sengketa tanah dan pelaksanaan mediasi, seperti peraturan perundang-undangan, laporan kegiatan, dan arsip terkait. Instrumen penelitian dikembangkan berdasarkan rumusan masalah dan tujuan studi agar informasi yang diperoleh dapat relevan dengan fokus penelitian.[8]

Data yang telah dikumpulkan selanjutnya diproses menggunakan pendekatan analisis deskriptif yang bersifat kualitatif. Proses analisis dilaksanakan dengan mengelompokkan,

[7] Benuf, K., Azhar, M., "Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.7 No.1, 2020): 27.
[8] Nugroho, Sigit Sapto, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Underline: Klaten, 2025, h. 31.

mengolah, dan menafsirkan data secara sistematis guna memperoleh wawasan yang komprehensif mengenai pelaksanaan mediasi dalam sengketa tanah. Tahapan analisis ini bersifat induktif, yaitu merumuskan kesimpulan berdasarkan evidensi yang didapatkan di lapangan. Untuk memastikan keakuratan data, peneliti melaksanakan verifikasi melalui triangulasi sumber dan teknik, yang meliputi perbandingan antara data hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi.[9]

III. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kota Madiun

Pada dasarnya, terdapat dua metode untuk menyelesaikan konflik, yaitu melalui jalur hukum di pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non-litigasi). Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Pengaturan Penyelesaian Sengketa, dinyatakan solusi untuk menyelesaikan sengketa adalah metode penyelesaian yang dilakukan berdasarkan prosedur yang telah disepakati oleh kedua pihak, yang mencakup penyelesaian di luar pengadilan melalui pendekatan seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau evaluasi oleh pakar.

Kerangka regulasi tentang strategi penanganan sengketa tanah yang diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 yang mengatur prosedur penanganan dan resolusi sengketa tanah. Penyelesaian sengketa melalui mekanisme nonlitigasi dapat ditempuh dengan metode mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan setempat atau oleh BPN sebagai lembaga yang berwenang.[10]

Penyelesaian konflik mengenai tanah dengan cara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Madiun dikelola oleh Seksi Penanganan Permasalahan dan Sengketa (PPS). Berdasarkan hasil wawancara, dengan Ibu Yuliana selaku Seksi Penanganan Permasalahan dan Sengketa (PPS) di Kantor Pertanahan Kota Madiun memiliki peran yang sangat penting dalam menangani sengketa pertanahan. Seksi PPS berperan aktif dalam melakukan identifikasi kasus dengan menganalisis akar permasalahan, seperti terjadinya tumpang tindih sertifikat, sengketa waris, maupun konflik batas tanah. Selain itu, Seksi PPS juga mendukung upaya pencegahan tindak pidana pertanahan, seperti pemalsuan dokumen dan penyerobotan tanah. Dalam melaksanakan fungsinya, Seksi PPS melakukan kolaborasi dengan pemerintah setempat, lembaga penegak hukum, serta

[9] Fiantika, Feny Rita, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Global Eksekutif Teknologi: Padang, 2022, h. 5.
[10] Achmad, W., "Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia", *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, Vol. *6* No.1, (2024): 13

koordinasi dengan lembaga terkait untuk memastikan bahwa resolusi konflik dilakukan s esuai dengan peraturan hukum yang berlaku.[11]

Pelaksanaan mediasi sengketa tanah dilaksanakan melalui beberapa tahapan yang sistematis, yaitu:

1. Pengajuan permohonan mediasi oleh pihak yang bersengketa.

   Kantor Pertanahan Kota Madiun menerima laporan mengenai sengketa batas tanah yang diajukan oleh warga di loket pengaduan. Laporan ini setidaknya mencakup identitas pelapor dan penjelasan singkat mengenai permasalahan. Selanjutnya, petugas akan memeriksa dokumen pengaduan tersebut.
2. Penelitian dan telaah berkas untuk memastikan kelengkapan dokumen.

   Pengaduan yang telah diproses akan ditangani oleh petugas yang berwenang untuk menyelesaikan perselisihan, konflik, dan kasus di Kantor Pertanahan Kota Madiun. Kemudian, Seksi Pengendalian dan Penanganan akan melakukan pengumpulan informasi. Kemudian, kajian atau analisis terhadap sengketa tersebut akan dilaksanakan.
3. Pemanggilan para pihak yang terlibat sengketa.

   Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa mengajak semua pihak yang terlibat dalam perselisihan untuk berpartisipasi dalam proses mediasi yang akan diadakan di Kantor Pertanahan Kota Madiu. Undangan kepada pihak yang bersangkutan dikirimkan sebagai bagian dari pemanggilan. Apabila salah satu pihak enggan untuk menjalani mediasi atau apabila mediasi dibatalkan setelah tiga kali undangan tidak terkabul atau telah melampaui batas waktu 30 hari.
4. Pelaksanaan mediasi yang dipimpin oleh mediator.

   Jika semua pihak setuju untuk melakukan mediasi, maka proses mediasi akan dilakukan dengan berlandaskan pada prinsip musyawarah untuk mencapai mufakat yang bermanfaat bagi semua pihak. Proses mediasi ini akan diselesaikan dalam waktu maksimum 30 hari.[12]

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Madiun, Didapatkan informasi bahwa pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan umumnya menangani beberapa jenis permasalahan. Pada tahun 2025 terdapat 2 kasus sengketa tanah yang melalui mediasi yaitu 1 masalah tumpang tindih dan 1 masalah

[11] Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Yulianan selaku Pegawai Subseksi Sengketa Kantor Pertanahan Kota Madiun, Tanggal 9 Februari 2026 Pukul 09.00 WIB

[12] Sukma, Z. P. R., & Aminah, A, "Kendala yang Dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Batas Tanah", *UNES Law Review*, Vol. *6* No. 3, (Mei 2024): 9576-9577.

luas yg tidak sesuai. Hasil dari kedua kasus tersebut adalah tidak berhasil, karena tidak terjalin kesepakatan dan tidak adanya niat baik dari semua pihak.

Dalam proses mediasi, mediator bertindak sebagai entitas netral yang tidak berpihak dan tidak mendukung salah satu pihak. Peran mediator adalah memfasilitasi komunikasi dan tawar-menawar di antara semua pihak untuk menciptakan suasana diskusi yang konstruktif. Selain itu, mediator juga mendukung pihak-pihak untuk memahami isu-isu secara objektif dengan mengarahkan pembahasan pada solusi yang dapat diterima bersama. Dengan sikap yang imparsial, mediator diharapkan mampu membangun kepercayaan dan mendorong tercapainya kesepakatan damai.[13]

Pihak-pihak yang berperan dalam mediasi terdiri dari individu-individu yang bersengketa, seperti pemilik hak tanah dan pihak lain yang mengajukan klaim atas tanah tersebut. Selain itu, mediator dari Kantor Pertanahan berperan sebagai penengah dalam proses penyelesaian sengketa. Mediasi memberikan kesempatan yang lebih luas bagi pihak-pihak yang terlibat dalam konflik untuk aktif berkontribusi dalam mencari jalan keluar, sehingga menumbuhkan rasa kepemilikan terhadap hasil dari penyelesaian tersebut. Mediasi juga bertujuan untuk mengurangi tekanan pada pengadilan, baik itu pengadilan umum atau pengadilan administratif, karena mekanisme ini mendorong penyelesaian masalah di luar jalur hukum resmi. Dengan menggunakan mediasi, para pihak yang terlibat diberikan wewenang penting untuk mengakhiri sengketa dengan cara yang cepat, tepat, dan juga menjamin kepastian hukum.[14]

Berdasarkan hasil wawancara bahwa waktu pelaksanaan mediasi bersifat fleksibel dan bergantung pada kondisi para pihak. Jika dalam suatu pertemuan kesepakatan belum terwujud, proses mediasi dapat diteruskan pada pertemuan selanjutnya. Namun, apabila para pihak telah mencapai kesepakatan dalam satu hari, maka proses dapat langsung diselesaikan. Hasil mediasi dapat berupa notulen, berita acara, maupun surat keterangan yang ditandatangani oleh semua pihak. Dokumen tersebut menjadi bukti tertulis bahwa telah terjalin kesepakatan dalam penyelesaian sengketa.

Mediasi adalah cara untuk menyelesaikan perselisihan di antara dua orang atau lebih yang dilakukan melalui komunikasi, dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak memiliki kekuasaan untuk membuat keputusan. Pihak ketiga ini disebut sebagai

[13] Haskar, E., "Strategi Mediator Dalam Menggunakan Kaukus Untuk Mengurangi Ketegangan Para Pihak", *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 5 No.06, (Oktober 2025): 343

[14] Sandika, F. L., Chandra, T. Y., & Kencanawati, E., "Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi", *Blantika: Multidisciplinary Journal*, Vol.*1* No.3, (Mei 2023): 244

mediator, yang memiliki tanggung jawab untuk memberikan bantuan dari segi prosedur maupun materi.[15]

Berdasarkan hasil wawancara, mediasi dinilai cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah karena memiliki beberapa keunggulan, yaitu:

1. Menghemat waktu dan biaya dibandingkan jalur litigasi.
2. Menjaga hubungan baik antar pihak.
3. Hasil kesepakatan memiliki kekuatan hukum.
4. Kerahasiaan para pihak lebih terjaga.

Namun, tidak semua proses mediasi berakhir dengan kesepakatan. Beberapa mediasi mengalami kegagalan akibat perbedaan kepentingan dan kurangnya itikad baik.

Ketiadaan salah satu pihak dalam proses mediasi juga memberikan dampak yang signifikan terhadap keberlangsungan proses. Ketidakhadiran tersebut dapat menyebabkan penundaan, kegagalan mediasi, bahkan berpengaruh terhadap proses hukum selanjutnya apabila perkara dilanjutkan ke pengadilan.[16]

Berdasarkan hasil wawancara, Peraturan perundang-undangan pada dasarnya disusun sebagai pedoman dalam pelaksanaan suatu kegiatan, termasuk dalam mediasi sengketa di BPN Kota Madiun. Oleh karena itu, tidak diperlukan adanya perbaikan atau koreksi terhadap peraturan tersebut dalam konteks pelaksanaannya, karena aturan yang ada sudah dirancang untuk dijadikan acuan yang jelas dan terstruktur dalam menjalankan proses mediasi.

Dengan demikian, peran BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi bukan hanya memenuhi kewajiban administratif semata, melainkan juga menjadi instrumen penting dalam menjaga stabilitas sosial, memperkuat legitimasi hukum pertanahan, dan mengurangi beban lembaga peradilan. Diperlukan sinergi antara regulasi yang kuat, pelaksana yang berkompeten, dan partisipasi aktif masyarakat agar proses mediasi dapat berjalan efektif dan membawa manfaat nyata.

B. Kendala Dan Solusi Yang Dihadapi Oleh Mediator Dan Para Pihak Dalam Proses Mediasi Sengketa Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Madiun

Selama pelaksanaan mediasi, tidak setiap langkah dan aspeknya berlangsung lancar sesuai harapan semua pihak yang terlibat. Terdapat sejumlah tantangan yang dialami oleh

[15] Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I., "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt dan Jeffrey Z.Rubin", *Jurnal Notarius*, Vol.13 No.2, (Agustus 2020): 803

[16] Cristi, E., "Implikasi Hukum Akibat Ketidakhadiran Salah Satu Pihak Dalam Proses Mediasi di Pengadilan Terhadap Prinsip Itikad Baik dan Efektivitas Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan", *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol.*3* No.6, (November 2025): 8829

semua pihak dengan mediator yang bertanggung jawab dalam memastikan proses mediasi berlangsung.[17]

Berdasarkan hasil wawancara, faktor-faktor yang mengakibatkan munculnya sengketa di BPN Kota Madiun antara lain perubahan tanda batas tanah yang sering terjadi sehingga memicu perbedaan persepsi kepemilikan, pembagian waris yang tidak merata di antara ahli waris, ketidakjelasan hukum mengenai hak atas kepemilikan tanah, serta adanya tumpang tindih (overlap) kepemilikan atau penggunaan lahan yang sama.

Salah satu permasalahan utama adalah minimnya pemahaman masyarakat terhadap mediasi sebagai mekanisme penyelesaian non-litigasi. Dalam banyak kasus, masyarakat cenderung memiliki pandangan bahwa konflik pertanahan hanya dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan. Hal ini tidak lepas dari masih kuatnya persepsi bahwa keadilan hanya dapat ditegakkan oleh lembaga peradilan yang formal, dengan putusan hukum yang mengikat.[18]

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan saat mediasi sengketa tanah, ada berbagai masalah yang sering kali dihadapi oleh mediator maupun pihak-pihak yang terlibat. Kendala utama yang muncul antara lain kurangnya itikad baik, ketidakhadiran salah satu pihak, rumitnya bukti kepemilikan tanah, serta perbedaan pemahaman antara hukum adat dan hukum negara. Selain itu, tingginya emosi para pihak, adanya mafia tanah, serta konflik pembagian waris juga sering menyebabkan proses mediasi mengalami kebuntuan. Kendala administrasi dan kelengkapan dokumen juga kerap terjadi, sehingga menghambat proses verifikasi dan memperpanjang waktu penyelesaian.

Sikap para pihak menjadi salah satu faktor penghambat utama dalam keberhasilan mediasi. Banyak pihak yang bersikap emosional, sulit diajak berkompromi, serta mempertahankan kepentingannya masing-masing. Kondisi tersebut membuat proses dialog menjadi tidak efektif dan memperkecil peluang tercapainya kesepakatan. Oleh karena itu, sikap yang positif dan keinginan untuk berkolaborasi sangat penting dalam proses mediasi.[19]

Tingkat kerja sama para pihak dalam mediasi sangat bervariasi, mulai dari yang bersikap kooperatif hingga yang bersikap resisten. Kewajiban untuk beritikad baik dalam proses mediasi menjadi dasar penting agar para pihak bersedia terlibat secara aktif dalam

[17] Dewi, N. N., & Setiasih, H. *Op Cit*, h. 83
[18] A. Sultan Sulfian, "Optimalisasi Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria Melalui Jalur Mediasi", *Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan*, Vol. 24 No. 1, (Agustus 2025): 155
[19] Echa Cristi, Hamzah, Rohaini, *Op cit*, h. 8834

mencari solusi. Semakin tinggi tingkat kerja sama, maka semakin besar pula peluang keberhasilan mediasi.[20]

Berdasarkan hasil wawancara untuk mengatasi kendala dalam mediasi, mediator mengupayakan penyelesaian melalui musyawarah dan dialog terbuka. Dalam menjaga kepercayaan para pihak, mediator berupaya mempertahankan netralitas dengan tidak memihak, mengesampingkan kepentingan pribadi, serta memperlakukan semua pihak secara setara. Netralitas ini sangat penting untuk menciptakan rasa aman dan keadilan dalam proses mediasi. Walaupun mediator memiliki kekuasaan untuk membantu menyelesaikan sengketa, mediator tidak berhak untuk membuat keputusan tentang perkara tersebut. Keputusan akhir sepenuhnya ditentukan oleh para pihak melalui perjanjian yang disepakati bersama.

Untuk mengatasi berbagai kendala dalam proses mediasi, mediator biasanya menerapkan strategi khusus, salah satu cara adalah dengan melakukan pertemuan terpisah (*caucus*) dengan setiap pihak yang terlibat. Musyawarah ini bertujuan untuk menemukan kepentingan tersembunyi, menurunkan emosi, membangun kepercayaan, serta mencari alternatif solusi yang lebih fleksibel. Melalui pendekatan tersebut, mediator dapat memahami permasalahan secara lebih mendalam dan membantu merumuskan solusi yang realistis.

Keberhasilan sebuah proses mediasi sangat ditentukan oleh keinginan semua pihak terkait dalam konflik. Jika pada awalnya salah satu pihak tidak memiliki keinginan untuk mencapai suatu kesepakatan, maka sekuat apapun usaha mediator, kemungkinan mediasi tidak akan berhasil. Oleh sebab itu, kehendak kedua pihak untuk mencapai kesepakatan menjadi elemen krusial untuk keberhasilan mediasi. Namun demikian, mediasi masih dapat berperan untuk mengurangi ketegangan konflik agar tidak berkembang lebih jauh atau menyebar. Proses mediasi yang mengedepankan dialog dan keterbukaan memberikan kesempatan untuk memperoleh penyelesaian yang adil dan disetujui semua pihak yang terlibat. Dengan melibatkan semua pihak secara langsung dalam tahapan ini, mereka memperoleh kesempatan yang lebih besar untuk mencapai hasil yang sejalan dengan kepentingan dan harapan mereka. Akhirnya, tempat mediasi dapat memberikan solusi

[20] Hazazi, Hizrian Luthfil Khaliq Nurhayani, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Mediasi Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Tangerang", *Jurnal Paris Langkis*, Vol.6 No.1, (Agustus 2025): 7

yang menguntungkan bagi semua pihak dan sekaligus mengurangi kemungkinan kerugian yang dapat dialami oleh masing-masing pihak.[21]

Selain itu, Kantor Pertanahan juga berupaya mendorong para pihak agar beritikad baik dengan cara meredam emosi dan menjaga suasana tetap kondusif. Mediator berusaha menciptakan situasi yang tenang agar proses mediasi berjalan secara objektif dan tidak dipengaruhi oleh konflik emosional.

Dengan demikian, solusi utama dalam mengatasi kendala mediasi adalah melalui pendekatan persuasif, komunikasi yang baik, serta pengendalian emosi para pihak. Keberhasilan dalam proses mediasi sangat ditentukan oleh niat semua pihak untuk bekerja sama dan menyepakati solusi alternatif yang ditawarkan.

Agar pelaksanaan mediasi menjadi lebih efektif ke depannya, diperlukan peningkatan persiapan sebelum mediasi, baik dari segi administrasi maupun substansi perkara. Selain itu, peran aktif mediator perlu terus diperkuat dalam mengelola konflik dan membangun komunikasi yang konstruktif. Pemahaman masyarakat tentang manfaat mediasi juga perlu ditingkatkan, sehingga para pihak memiliki itikad baik sejak awal proses. Dengan adanya persiapan yang matang, mediator yang profesional, serta sikap kooperatif dari para pihak, Mediasi diharapkan menjadi sarana yang efektif, adil, dan berkelanjutan dalam menyelesaikan sengketa.

IV. KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Madiun merupakan metode nonlitigasi yang efektif, cepat, dan sejalan dengan peraturan yang berlaku. Mediasi memiliki keunggulan berupa prosedur sederhana, biaya relatif rendah, waktu fleksibel, serta mampu menjaga hubungan baik antar pihak. Peran mediator sangat penting dalam memfasilitasi komunikasi dan menciptakan suasana kondusif untuk mencapai kesepakatan yang adil. Namun, pelaksanaannya belum sepenuhnya optimal akibat rendahnya pemahaman masyarakat, kurangnya sikap tidak kooperatif para pihak. Selain itu, perbedaan kepentingan, sikap egois, kurangnya keterbukaan, dan kurangnya itikad baik dari para pihak menjadi penyebab utama gagalnya mediasi. Meskipun demikian, mediator telah berupaya mengatasi kendala tersebut melalui pendekatan musyawarah, dialog terbuka, komunikasi persuasif, serta pengendalian emosi para pihak. Keberhasilan mediasi pada akhirnya sangat ditentukan oleh kemauan dan kesediaan kedua

[21] Pramuningtias, E. I., & Hasanah, U., "Efektivitas Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Perkara Perceraian Di Pengadilan Agama Medan", *Kamaya: Jurnal Ilmu Agama*, Vol. *8* No.1, (Februari 2025): 220

belah pihak untuk berdamai. Walaupun tidak selalu menghasilkan kesepakatan, mediasi tetap berperan penting dalam meredam konflik dan mencegah sengketa berkembang lebih luas.

V. SARAN

Disarankan Kantor Pertanahan Kota Madiun dapat menerapkan kebijakan mediasi yang berjenjang dan terukur guna meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa tanah. Kebijakan ini perlu memuat pengaturan yang jelas terkait batasan waktu serta prosedur pelaksanaan mediasi, sehingga proses penyelesaian tidak berlangsung berlarut-larut. Penetapan standar waktu pelayanan (*Service Level Agreement/SLA*), misalnya maksimal 30 hari kerja, menjadi penting untuk memberikan kepastian bagi para pihak. Selain itu, perlu dilakukan klasifikasi jenis sengketa tanah secara tegas untuk menentukan perkara-perkara yang wajib diselesaikan terlebih dahulu melalui mediasi sebelum menempuh jalur pembatalan sertifikat atau proses hukum. Dengan adanya kebijakan yang terstruktur tersebut, diharapkan mediasi dilaksanakan secara lebih efektif, efisien, serta mampu memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Achmad, W. (2024). KONFLIK SENGKETA LAHAN DAN STRATEGI PENYELESAIAN DI INDONESIA. *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, *6*(1), 8–18. https://doi.org/10.24198/jkrk.v6i1.53280

Akadol, J., Muchsin, T., & Saliro, S. S. (2020). Kegagalan Mediasi: Sengketa Pertanahan di Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sambas. *Jurnal Wawasan Yuridika*, *4*(2), 175. https://doi.org/10.25072/jwy.v4i2.393

Asril, J. (2025). Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Dengan Cara Mediasi Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian. *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara*, *15*(2), 328. https://doi.org/https://doi.org/10.30999/mjn.v15i2.3587

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Gema Keadilan*, *7*(1), 20–33. https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504

Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI BERDASARKAN TEORI DEAN G.PRUITT DAN JEFFREY Z.RUBIN. *NOTARIUS*, *13*(2), 803–818. https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168

Cristi, E. (2025). Implikasi Hukum Akibat Ketidakhadiran Salah Satu Pihak Dalam Proses Mediasi di Pengadilan Terhadap Prinsip Itikad Baik dan Efektivitas Penyelesaian

Sengketa di Luar Pengadilan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *3*(6), 8829. https://doi.org/https://doi.org/10.61104/alz.v3i6.2719

Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, *5*(1), 81–89. https://doi.org/10.38043/jah.v5i1.3223

Fiantika, F. R. (2022). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Global Eksekutif Teknologi.

Gustaman, M. RizqiAriffandhy, A. F. E. (2025). Penelitian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, *6*(9), 6. https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i9.1833

Harsono, B. (2019). *Harsono,Boedi, Hukum Agraria Indonesia,*. Djambatan.

Hazazi, H. L. K., & Nurhayani. (2025). PENERAPAN ASAS IKTIKAD BAIK DALAM MEDIASI PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI EKONOMI SYARIAH DI PENGADILAN AGAMA TANGERANG. *Jurnal Paris Langkis*, *6*(1), 1–16. https://doi.org/10.37304/paris.v6i1.22831

Hernalinda, & Haskar, E. (2025). STRATEGI MEDIATOR DALAM MENGGUNAKAN KAUKUS UNTUK MENGURANGI KETEGANGAN PARA PIHAK. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)*, *5*(06), 341–351. https://doi.org/10.69957/cr.v5i06.2459

Nugroho, S. S. (2025). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Penerbit Underline.

Mutiara Maharani. (2025). Analysis of the Effectiveness of Mediation by BPN in Land Dispute Resolution (Study in Klaten Regency). *Law and Society Review*. *5*(2). 1534. https://doi.org/10.15294/lsr.v5i2.26274

Pramuningtias, E. I., & Hasanah, U. (2025). Efektivitas Implementasi Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Perkara Perceraian Di Pengadilan Agama Medan. *Kamaya: Jurnal Ilmu Agama*, *8*(1), 211–222. https://doi.org/10.37329/kamaya.v8i1.4064

Rachman, M., Santoso, M. A., & Desril, R. (2024). Kajian terhadap eksistensi dan penguatan badan bank tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja serta implikasinya terhadap hukum pertanahan di Indonesia. Innovative: Journal Of Social Science Research, 4(3), 56. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, *4*(3), 5686. https://doi.org/https://doi.org/10.31004/innovative.v4i3.11046

Sandika, F. L., Chandra, T. Y., & Kencanawati, E. (2023). Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi. *Blantika: Multidisciplinary Journal*, *1*(3), 244. https://doi.org/https://doi.org/10.57096/blantika.v1i3.30

Saputro, B. (2022). MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA/KONFLIK PERTANAHAN MEDIATION AS AN ALTERNATIVE FOR RESOLVING LAND DISPUTE/CONFLICTS. *HERMENEUTIKA : Jurnal Ilmu Hukum*, *6*(1). https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v6i1.6783

Sukma, Z. P. R., & Aminah, A. (2024). Kendala yang Dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Proses Mediasi Penyelesaian

Sengketa Batas Tanah. *UNES Law Review*, *6*(3), 9576. https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1845

Sulfian, A. S. (2025). Optimalisasi Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria Melalui Jalur Mediasi. *Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum Dan Pendidikan*, *24*(1), 151–161. https://doi.org/10.30863/ekspose.v24i1.10329

Uyung Alfian Pratama, Sudiarto, Kaharudin, (2025) .Resolution Of Land Disputes Through Mediation Study At The National Land Agency Of Central Lombok, West Nusa Tenggara, Indonesia. *Jurnal Private Law*, *5*(2), 361. https://doi.org/10.29303/prlw.v5i2.7276