PUNGGAWA
GLOBAL RESEARCH:
JURNAL MULTIDISIPLIN

Punggawa Global Research: Jurnal Multidisiplin
Volume 1, Nomor 6, 2026
E-ISSN: 3164-0117
Open Access: punggawajournal.com/pgr

Efektivitas Pengaturan Mediasi dan Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Alvan Syafiq Yulistio[1], Ridho Fajri Maulidi[2], Muzzamil Hilal R.[3], Doni Marpaung[4]
[1,2,3,4] Universitas Pamulang, Indonesia
Korespondensi: alvnsfqylsto123@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat artikel:
Received Oct 4th, 2026
Revised Nov 15th, 2026
Accepted Nov 23th, 2026

Keyword:
Sengketa tanah; Mediasi; Litigasi; Kepastian hukum; Keadilan

ABSTRAK

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum, tetapi sengketa tanah tetap banyak terjadi dan jalur penyelesaiannya tersebar. Penelitian ini membahas pengaturan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dan litigasi, lalu menilai kekuatan dan kelemahan norma pada keduanya dengan ukuran kepastian hukum dan keadilan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif. Hasilnya menunjukkan bahwa mediasi di pengadilan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 memberi kepastian paling kuat karena kesepakatannya dapat dikuatkan dengan akta perdamaian. Mediasi di kantor pertanahan dan penyelesaian di luar pengadilan menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menghasilkan kesepakatan yang baru dapat dilaksanakan setelah didaftarkan ke pengadilan negeri, sehingga bergantung pada inisiatif para pihak. Pada litigasi, putusan memiliki daya paksa, tetapi kewenangan pengadilan negeri dan pengadilan tata usaha negara terpisah, dan hakim cenderung memutus berdasarkan alasan prosedural. Kedua jalur belum saling menutup kekurangan.

© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

PENDAHULUAN

Sengketa tanah merupakan salah satu persoalan hukum yang paling sering muncul di tengah masyarakat karena berkaitan erat dengan hak keperdataan, kepastian hukum, dan nilai ekonomi yang tinggi. Berbagai konflik tanah dapat timbul akibat perbedaan penafsiran terhadap alas hak, ketidakselarasan data pendaftaran tanah, sengketa batas bidang, hingga adanya penguasaan fisik yang tidak sejalan dengan bukti kepemilikan. Dalam praktiknya, sengketa tanah tidak hanya menimbulkan dampak bagi para pihak yang bersengketa, tetapi juga berpotensi mengganggu stabilitas sosial dan menghambat aktivitas pembangunan, sehingga dibutuhkan mekanisme penyelesaian yang efektif dan dapat diterima oleh semua pihak (Arba, 2021; Harsono, 2007; Sitorus & Huda, 2011; Supriadi, 2023; Tauchid, 2007).

Tanah punya kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat, mulai dari tempat tinggal, lahan bertani, sampai tempat usaha. Karena itu, kepastian hak atas tanah menjadi kebutuhan yang mendasar. Untuk menjawab kebutuhan tersebut, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia agar tercipta kepastian hukum. Meskipun aturan itu sudah lama berlaku, sengketa tanah tetap sering muncul (Peraturan Pemerintah [PP] Nomor 18 Tahun 2021; UUD 1945, Pasal 33 ayat (3); UUPA, Pasal 19 ayat (1)).

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa tanah umumnya dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Litigasi melalui pengadilan sering dipandang sebagai jalan yang memberikan kepastian melalui putusan hakim, namun prosesnya cenderung memerlukan waktu

lama, biaya yang relatif tinggi, serta berisiko memperpanjang konflik karena para pihak bisa saling mempertahankan posisi secara kaku. Di sisi lain, mediasi sebagai jalur non-litigasi menawarkan peluang penyelesaian yang lebih cepat dan berorientasi pada kesepakatan, sekaligus membuka ruang dialog untuk mencari titik temu tanpa harus menempuh persidangan yang panjang. Namun, efektivitas mediasi dalam sengketa tanah sangat bergantung pada kesediaan para pihak, kualitas fasilitasi mediator, serta kejelasan objek sengketa dan bukti yang dimiliki (Harahap, 2022; Rahardjo, 2006; Santoso, 2017).

Asriadi dkk. (2023) menyebut bahwa persoalan ini terus berulang karena adanya benturan berbagai kepentingan atas tanah. Sengketa yang muncul tidak hanya satu jenis, dan jalur penyelesaiannya pun tidak tunggal. Jayadi dkk. (2023) membagi forum penyelesaian sengketa tanah ke dalam dua kelompok. Kelompok pertama adalah jalur non-adjudikasi, seperti mediasi, konsiliasi, konsultasi, dan fasilitasi. Kelompok kedua adalah jalur adjudikasi, yaitu melalui pengadilan negeri untuk sengketa kepemilikan, pengadilan tata usaha negara (PTUN) untuk menguji keabsahan sertifikat, dan arbitrase bila ada perjanjian arbitrase yang objeknya tanah. Banyaknya pilihan ini memang memberi ruang bagi para pihak, tetapi juga membuka pertanyaan tentang bagaimana norma di setiap jalur bekerja dan apakah satu sama lain sudah selaras.

Masalah efektivitas menjadi penting untuk diteliti karena penyelesaian sengketa tanah dituntut tidak hanya menghasilkan keputusan, tetapi juga memastikan bahwa keputusan tersebut membawa manfaat nyata dan kepatuhan para pihak. Efektivitas mediasi dapat diukur dari kemampuannya dalam mendorong tercapainya kesepakatan, mempersingkat durasi penyelesaian, mengurangi biaya, serta menghasilkan kesepakatan yang dapat dieksekusi dan diterima secara sukarela. Sementara itu, efektivitas litigasi dapat dilihat dari konsistensi penerapan hukum pembuktian, ketepatan penilaian alat bukti terkait status dan riwayat tanah, sampai pada kepastian hukum yang lahir dari putusan pengadilan. Ketika kedua jalur ini dibandingkan atau dianalisis secara berdampingan, akan tampak bagaimana pengaturan yang ada benar-benar bekerja di lapangan (Wijaya, 2025).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan membahas pengaturan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dan litigasi, serta kelebihan dan kelemahan normanya dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang menempatkan hukum sebagai norma, berupa aturan tertulis dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin para ahli. Penelitian ini tidak mencari data dari responden di lapangan. Yang diteliti adalah isi aturan, hubungan antaraturan, dan bagaimana aturan itu ditafsirkan. Karena itu, kajiannya berangkat dari bahan pustaka (Marzuki, 2017; Soekanto, 1986).

Pendekatan perundang-undangan dipakai dengan menelaah semua peraturan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Dalam penelitian ini, yang ditelaah adalah UUPA, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Undang-Undang (UU) Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Peraturan Menteri (Permen) ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan aturan lain tentang mediasi dan litigasi tanah. Yang dilihat adalah isi pasal, kejelasan rumusan, dan keselarasan antara satu aturan dengan aturan lainnya (Marzuki, 2017).

Pendekatan konseptual dipakai ketika aturan saja belum cukup untuk menjawab masalah. Pendekatan ini menelusuri pandangan dan doktrin dari literatur hukum untuk menjelaskan konsep seperti kepastian hukum, keadilan, dan pendaftaran tanah. Konsep-konsep itu kemudian menjadi tolok ukur untuk menilai apakah norma yang diteliti sudah memadai. Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, terutama pertimbangan hakim (*ratio decidendi*). Untuk penelitian ini, putusan dipakai untuk melihat bagaimana norma mediasi dan litigasi benar-benar diterapkan (Ali, 2002; Marzuki, 2017; Radbruch, 1950; Sidharta, 2000).

Bahan hukum dibagi menjadi tiga. Bahan hukum primer bersifat mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder menjelaskan bahan primer, seperti buku hukum agraria, hukum acara perdata, artikel jurnal ilmiah, dan hasil penelitian. Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan atas keduanya, misalnya kamus hukum dan ensiklopedia (Fajar & Achmad, 2017; Soekanto & Mamudji, 2007). Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi

Mediasi di pengadilan diatur secara rinci dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016. Peraturan ini mewajibkan setiap perkara perdata yang masuk, termasuk perkara tanah, menempuh mediasi sebelum hakim memeriksa pokok perkara. Kewajiban itu tidak bisa dianggap sepele, sebab perkara yang diputus tanpa melalui prosedur mediasi dapat berakibat putusannya batal demi hukum. Para pihak juga dituntut beritikad baik selama proses berjalan, dan pihak yang tidak beritikad baik dapat dikenai akibat hukum, misalnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atau pembebanan biaya mediasi. Mediator boleh berasal dari hakim atau dari luar pengadilan, tetapi harus bersertifikat. Jangka waktunya dibatasi, dan dapat diperpanjang satu kali bila para pihak memang sedang mendekati kesepakatan. Proses di dalam mediasi bersifat tertutup, sehingga apa yang diucapkan para pihak tidak boleh dipakai sebagai bukti ketika perkara berlanjut ke pemeriksaan pokok. Bila kesepakatan tercapai, hasilnya dituangkan secara tertulis dan dapat dimintakan penguatan menjadi akta perdamaian, yang kekuatannya sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (PERMA 1/2016).

Di luar pengadilan, mediasi dilakukan di Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020. Jalurnya dimulai dari pengaduan, lalu dilanjutkan dengan penelitian dan pengumpulan data, sebelum akhirnya dipertemukan dalam mediasi. Penelitian di salah satu kantor pertanahan mencatat bahwa pelaksanaannya meliputi tahap pengaduan, klarifikasi, pengumpulan data, penelitian lapangan, dan mediasi. Keunggulan jalur ini adalah dekat dengan sumber datanya, yaitu buku tanah, warkah, dan peta bidang yang dipegang kantor pertanahan sendiri. Kelemahannya muncul setelah kesepakatan dicapai. Penelitian di Kota Bandung menyimpulkan bahwa mediasi di kantor pertanahan sudah berjalan sesuai prosedur, tetapi hasil kesepakatannya tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Pelaksanaan di daerah lain juga tidak selalu mulus. Di Kabupaten Tangerang, prosedur mediasi tidak sepenuhnya dijalankan sehingga tingkat keberhasilannya masih rendah (Permen ATR/BPN 21/2020; Sukma & Aminah, 2024; Yulistiani, 2025).

Jalur berikutnya bersumber dari UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-undang ini mengakui bahwa sengketa perdata dapat diselesaikan di luar pengadilan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli, dengan dasar itikad baik. Pasal 6 mengatur bahwa kesepakatan yang dicapai harus dibuat tertulis, bersifat final dan mengikat, dan didaftarkan ke pengadilan negeri dalam jangka waktu tertentu agar dapat dilaksanakan. Selain itu, bila para pihak sejak awal membuat perjanjian arbitrase yang objeknya tanah, sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui arbitrase. Dalam hal itu, pengadilan negeri tidak berwenang memeriksanya. Ketiga jalur mediasi ini sama-sama bertumpu pada kesepakatan, tetapi daya paksa hasilnya berbeda satu sama lain. Jadi, dari tiga jalur ini, hanya mediasi di pengadilan yang hasilnya langsung punya daya paksa. Dua jalur lainnya masih butuh langkah tambahan, dan di situlah letak persoalan kepastian hukum yang akan dibahas di bagian berikutnya (UU 30/1999, Pasal 6; Winarta, 2012).

2. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Litigasi

Di peradilan umum, perkara diperiksa menurut hukum acara perdata dalam HIR dan RBg. Penggugat biasanya mendalilkan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata atau wanprestasi bila sengketanya bersumber dari perjanjian, misalnya jual beli tanah yang tidak dipenuhi. Pembuktian dilakukan dengan alat bukti yang diatur hukum acara, yaitu surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam perkara tanah, bukti surat memegang peran besar. Sertifikat hak atas tanah diakui sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis menurut Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat juga memperoleh perlindungan tambahan pada ayat (2), yang pada pokoknya menutup kemungkinan gugatan terhadap pemegang sertifikat yang beritikad baik dan menguasai tanahnya secara nyata, bila sudah lewat lima tahun sejak sertifikat terbit dan selama itu tidak ada keberatan tertulis atau gugatan. Ketentuan ini sering disebut sebagai ciri sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Putusan pengadilan negeri dapat diajukan banding dan kasasi, dan dalam keadaan tertentu peninjauan kembali. Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat dieksekusi bila pihak yang kalah tidak mau melaksanakannya secara sukarela (Harahap, 2022; KUH Perdata, Pasal 1365; PP 24/1997, Pasal 32).

Peradilan tata usaha negara bekerja dengan logika yang berbeda. Hakim di sini tidak menentukan siapa pemilik tanah. Yang diuji adalah keputusan pejabat tata usaha negara, dalam hal ini misalnya penerbitan, pengalihan, atau pembatalan sertifikat oleh kantor pertanahan. Dasar pengujiannya adalah apakah keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik. Hukum acaranya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta perubahannya. Gugatan terikat jangka waktu yang pendek sejak keputusan diterima atau diumumkan, sehingga pihak yang baru mengetahui terbitnya sertifikat tidak bisa menunda terlalu lama. Putusan PTUN yang mengabulkan gugatan biasanya berupa pembatalan keputusan dan perintah kepada pejabat untuk mencabutnya. Putusan itu tidak serta-merta menyatakan siapa pemilik tanah yang sebenarnya (UU 5/1986, sebagaimana diubah dengan UU 9/2004 dan UU 51/2009).

Karena kewenangannya terbagi, satu sengketa tanah dapat berjalan di dua pengadilan. Seseorang bisa memenangkan perkara di PTUN karena sertifikat lawannya dibatalkan, tetapi harus tetap mengajukan gugatan ke pengadilan negeri untuk memastikan haknya atas tanah itu. Proses semacam ini memakan waktu dan biaya, dan penelitian di Tangerang mencatat bahwa penyelesaian lewat litigasi dinilai lambat dan mahal. Dari sisi kualitas putusan, kajian terhadap putusan sengketa tanah menemukan bahwa hakim cenderung memutus berdasarkan alasan prosedural, sehingga hukum pertanahan kehilangan yurisprudensi yang substantif. Kajian lain menilai bahwa mekanisme penyelesaian yang ada, termasuk pengadilan, sering belum efisien dan menimbulkan ketidakpastian hukum (PP 24/1997; UU 5/1986; Yulistiani, 2025).

3. Analisis Keselarasan dan Kelemahan Norma pada Jalur Mediasi dan Litigasi

Analisis ini memakai dua teori sebagai ukuran. Teori kepastian hukum dipakai untuk melihat apakah norma jelas, tidak saling bertentangan, dan hasilnya dapat ditegakkan. Teori keadilan dipakai untuk melihat dua hal sekaligus, yaitu apakah para pihak mendapat kesempatan yang layak dalam proses (keadilan prosedural) dan apakah hasilnya menjawab pokok hak yang dipersengketakan (keadilan substantif). Radbruch menempatkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan sebagai tiga nilai dasar hukum yang tidak selalu searah. Dalam sengketa tanah, ketidaksearahan itu cukup mudah ditemukan. Pada dasarnya, sengketa tanah terus terjadi karena adanya benturan berbagai kepentingan atas tanah, jadi wajar bila tidak ada satu jalur yang bisa memuaskan semua pihak (Radbruch, 1950; Rawls, 1971).

Dari sisi kepastian hukum, mediasi di pengadilan menjadi jalur yang paling tertata. Aturannya jelas dan mengikat, jangka waktunya terbatas, dan hasilnya dapat dikuatkan menjadi akta perdamaian yang bisa dieksekusi. Persoalannya ada pada jalur di luar pengadilan. Mediasi di kantor pertanahan sudah punya tahapan baku, tetapi, seperti ditemukan pada penelitian di Kota Bandung, hasil kesepakatannya tidak memiliki kekuatan eksekutorial (Sukma & Aminah, 2024). Akibatnya, pihak yang sudah sepakat tetap tidak punya jaminan bahwa pihak lain akan melaksanakannya, dan bila kesepakatan dilanggar ia harus memulai upaya hukum baru. Pada mediasi menurut UU 30/1999, kesepakatan memang final dan mengikat, tetapi baru dapat dilaksanakan setelah didaftarkan di pengadilan negeri. Ada langkah tambahan yang bergantung pada kemauan para pihak. Tingkat keberhasilan pelaksanaannya juga bervariasi antardaerah: di Kota Bandung tergolong rendah, sedangkan di Indragiri Hilir enam dari sembilan kasus berhasil dimediasi (Rizqi, 2025). Perbedaan ini menunjukkan bahwa aturan yang sama tidak otomatis menghasilkan kepastian yang sama, sebab banyak bergantung pada kesiapan petugas dan kesadaran para pihak (PERMA 1/2016; Permen ATR/BPN 21/2020).

Pada litigasi, kepastian hukum paling kuat justru terletak pada daya paksa putusan. Putusan yang berkekuatan hukum tetap dapat dieksekusi, dan sertifikat dilindungi oleh Pasal 32 PP 24/1997. Kelemahannya ada pada terbaginya kewenangan. Pengadilan negeri dan PTUN memeriksa objek yang sama dari sudut yang berbeda, sehingga hasilnya bisa tidak sinkron atau harus ditempuh berurutan. Selain itu, ketentuan lima tahun pada Pasal 32 ayat (2) memberi kepastian bagi pemegang sertifikat, tetapi di saat yang sama dapat menutup jalan bagi pihak yang tanahnya terlanjur tercatat atas nama orang lain dan baru mengetahuinya setelah batas waktu itu lewat. Di titik ini kepastian bagi satu pihak berbenturan dengan keadilan bagi pihak lainnya (PP 24/1997, Pasal 32 ayat (1) dan (2); Susanto, 2014).

Dari sisi keadilan, mediasi unggul secara prosedural. Para pihak duduk bersama, berbicara langsung, dan menentukan sendiri isi kesepakatannya, dengan biaya yang umumnya lebih ringan daripada litigasi. Namun keadilan substantifnya bergantung pada kesetaraan posisi para pihak. Bila

salah satu pihak jauh lebih kuat, lebih paham hukum, atau menguasai bukti, kesepakatan bisa tercapai tanpa hak pihak yang lemah benar-benar terlindungi. Hal ini merupakan penalaran penulis. Pada litigasi, persoalannya berlawanan. Prosedurnya ketat dan memberi kesempatan yang setara, tetapi hakim cenderung memutus berdasarkan alasan prosedural, sehingga pokok sengketanya sering tidak terjawab. Putusan yang pasti belum tentu terasa adil bagi pihak yang tanahnya justru tidak terselesaikan (Rawls, 1971; Sutiyoso, 2012).

Dari semua uraian itu terlihat bahwa kedua jalur belum saling menutup kekurangan. Mediasi di pengadilan memberi kepastian yang tertata, tetapi keadilan substantifnya bergantung pada kesetaraan para pihak. Mediasi di kantor pertanahan dan menurut UU 30/1999 membuka ruang kesepakatan yang cepat, tetapi hasilnya belum otomatis dapat ditegakkan. Litigasi memberi daya paksa, tetapi terbaginya kewenangan serta kecenderungan putusan yang formalistis membuat kepastian yang dihasilkan belum tentu sejalan dengan rasa adil.

4. Faktor yang Memengaruhi Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah

Efektivitas penyelesaian sengketa tanah tidak cukup dinilai dari ada atau tidaknya prosedur yang mengatur. Efektivitas juga perlu dilihat dari apakah prosedur tersebut dapat menghasilkan penyelesaian yang jelas, dapat dilaksanakan, dan benar-benar mengakhiri konflik. Dengan ukuran tersebut, mediasi maupun litigasi memiliki faktor pendukung dan hambatan yang berbeda. Mediasi membutuhkan keterbukaan para pihak, itikad baik, kejelasan objek tanah, serta kemampuan mediator membantu para pihak merumuskan kesepakatan yang tidak menimbulkan persoalan baru. Sementara itu, litigasi sangat dipengaruhi oleh ketepatan menentukan forum, kelengkapan alat bukti, dan kemampuan para pihak membuktikan dasar haknya (PERMA 1/2016; Permen ATR/BPN 21/2020).

Kejelasan objek sengketa merupakan hal mendasar dalam kedua jalur. Tanah yang disengketakan perlu dapat diidentifikasi melalui letak, batas, luas, data pendaftaran, dan riwayat peralihannya. Apabila data tersebut berbeda antara dokumen dan keadaan di lapangan, mediasi berisiko menghasilkan kesepakatan yang sulit dilaksanakan, sedangkan proses pengadilan dapat menjadi lebih panjang karena membutuhkan pemeriksaan bukti tambahan. Oleh karena itu, pengumpulan dan pencocokan data fisik serta data yuridis sebaiknya dilakukan sejak awal agar pembahasan para pihak maupun pemeriksaan hakim bertumpu pada objek yang sama (PP 24/1997; Santoso, 2017).

Itikad baik juga berpengaruh langsung terhadap hasil penyelesaian. Dalam mediasi, para pihak perlu menyampaikan informasi yang relevan dan tidak menggunakan proses hanya untuk menunda penyelesaian. Dalam litigasi, para pihak perlu mengemukakan dalil dan bukti secara jujur serta mengikuti tahapan hukum acara. Tanpa itikad baik, prosedur yang telah tersedia dapat kehilangan manfaatnya: mediasi tidak menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima, sedangkan litigasi berpotensi memperbesar biaya dan memperpanjang konflik (PERMA 1/2016; UU 30/1999).

5. Kedudukan Bukti Pertanahan dan Pentingnya Koordinasi Antarlembaga

Bukti pertanahan memiliki kedudukan penting karena sengketa tanah sering berawal dari perbedaan klaim mengenai kepemilikan, batas bidang, atau keabsahan penerbitan sertifikat. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, tetapi penilaiannya tetap perlu ditempatkan bersama alat bukti lain yang relevan. Riwayat perolehan hak, dokumen pendukung, keterangan saksi, serta penguasaan fisik dapat membantu menjelaskan apakah data dalam sertifikat sesuai dengan keadaan dan dasar hak yang dipersoalkan (PP 24/1997, Pasal 32).

Kantor pertanahan mempunyai posisi penting dalam penyediaan dan pemeriksaan data administrasi pertanahan, seperti buku tanah, warkah, dan peta bidang. Ketersediaan data tersebut dapat mendukung mediasi maupun proses peradilan. Namun, fungsi administratif kantor pertanahan tidak sama dengan kewenangan pengadilan untuk memutus sengketa sesuai kompetensinya. Karena itu, hasil pemeriksaan data pertanahan perlu dibedakan dari penetapan akhir mengenai hak yang disengketakan, terutama ketika persoalan menyangkut kepemilikan yang menjadi ranah peradilan umum atau keabsahan keputusan tata usaha negara yang menjadi ranah PTUN (Permen ATR/BPN 21/2020; Rizqi, 2025; Widodo dkk., 2026).

Pembagian kewenangan antara pengadilan negeri dan PTUN memperlihatkan pentingnya koordinasi dan ketepatan dalam merumuskan tuntutan. Pengadilan negeri berfokus pada sengketa hak atau kepemilikan, sedangkan PTUN menguji keputusan pejabat administrasi, termasuk keputusan

terkait sertifikat. Apabila para pihak tidak membedakan kedua persoalan tersebut sejak awal, mereka dapat menghadapi proses yang berulang dan hasil yang belum menyelesaikan seluruh aspek sengketa. Dengan demikian, penyelesaian yang efektif membutuhkan pemetaan masalah hukum secara tepat, tanpa menganggap bahwa pembatalan suatu keputusan administrasi dengan sendirinya menetapkan siapa pemilik tanah (Ramadhan, 2024; UU 5/1986; UU 48/2009).

6. Menentukan Jalur Penyelesaian yang Tepat dan Memperkuat Pelaksanaan Hasil

Pemilihan jalur penyelesaian sebaiknya didasarkan pada karakter sengketa, bukan semata-mata anggapan bahwa mediasi selalu lebih cepat atau pengadilan selalu lebih pasti. Mediasi dapat diprioritaskan ketika para pihak masih bersedia berunding, fakta dasar sengketa dapat diperiksa, dan terdapat kemungkinan menyusun kesepakatan yang konkret. Kesepakatan tersebut perlu menjelaskan objek tanah, kewajiban masing-masing pihak, batas waktu pelaksanaan, serta langkah yang harus ditempuh untuk menindaklanjuti perubahan atau pencatatan administrasi apabila diperlukan. Rumusan yang jelas dapat mengurangi perbedaan penafsiran setelah proses mediasi selesai (PERMA 1/2016; UU 30/1999).

Sebaliknya, litigasi menjadi penting ketika tidak tercapai kesepakatan, terdapat penolakan terhadap klaim pihak lain, atau dibutuhkan putusan yang mengikat untuk menyelesaikan persoalan hukum. Sebelum mengajukan perkara, pihak yang berkepentingan perlu mengidentifikasi apakah inti masalahnya adalah hak kepemilikan, perbuatan melawan hukum, wanprestasi, atau keabsahan keputusan pejabat administrasi. Identifikasi tersebut membantu menentukan forum dan jenis tuntutan yang sesuai. Hal ini penting karena putusan yang diperoleh dari forum yang berwenang atas satu aspek sengketa belum tentu menyelesaikan aspek lainnya (Harahap, 2022; UU 5/1986).

Kelemahan pada pelaksanaan hasil mediasi menunjukkan bahwa keberhasilan tidak seharusnya hanya dihitung berdasarkan tercapainya kesepakatan. Penilaian juga perlu memperhatikan apakah kesepakatan dilaksanakan secara sukarela, apakah diperlukan penguatan melalui mekanisme pengadilan, dan apakah sengketa benar-benar berakhir. Pada mediasi di pengadilan, para pihak dapat meminta agar kesepakatan dikuatkan menjadi akta perdamaian sesuai ketentuan yang berlaku. Sementara itu, kesepakatan dari mediasi di luar pengadilan perlu ditindaklanjuti dengan memperhatikan persyaratan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan pendaftaran yang disebut dalam UU Nomor 30 Tahun 1999. Langkah lanjutan ini perlu dipahami sejak proses perundingan dimulai agar para pihak tidak mengira bahwa semua bentuk kesepakatan mempunyai daya eksekusi yang sama (PERMA 1/2016; UU 30/1999, Pasal 6).

Berdasarkan uraian tersebut, perbaikan efektivitas memerlukan keterpaduan antara prosedur, kualitas pemeriksaan bukti, ketepatan forum, dan pelaksanaan hasil. Mediasi menyediakan ruang penyelesaian yang partisipatif, sedangkan litigasi menyediakan mekanisme pemutusan sengketa melalui kewenangan pengadilan. Keduanya sebaiknya dipahami sebagai jalur yang memiliki fungsi berbeda dan dapat saling melengkapi sesuai keadaan perkara. Tolok ukur akhirnya bukan hanya cepat atau lambatnya proses, melainkan juga kejelasan hak, kemampuan hasil untuk dilaksanakan, dan penyelesaian yang memberi perlindungan secara wajar kepada para pihak.

KESIMPULAN

Sengketa tanah di Indonesia dapat diselesaikan lewat mediasi atau litigasi. Mediasi di pengadilan diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, mediasi di kantor pertanahan dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020, dan penyelesaian di luar pengadilan dalam UU Nomor 30 Tahun 1999. Litigasi dibagi dua. Pengadilan negeri memeriksa sengketa kepemilikan, sedangkan PTUN memeriksa keabsahan sertifikat yang diterbitkan kantor pertanahan. Hasil kajian menunjukkan bahwa kepastian hukum paling kuat ada pada mediasi di pengadilan, karena kesepakatannya dapat dikuatkan dengan akta perdamaian yang bisa dieksekusi. Pada mediasi di kantor pertanahan, prosedurnya sudah diatur tetapi hasilnya tidak punya kekuatan eksekutorial, sehingga pihak yang dirugikan tidak bisa langsung menuntut pelaksanaan kesepakatan. Pada litigasi, putusan punya daya paksa, tetapi sengketa yang sama bisa harus dijalani di pengadilan negeri dan PTUN, dan hakim sering memutus berdasarkan alasan prosedural sehingga pokok sengketanya tidak terjawab. Karena itu, kepastian yang diperoleh belum tentu sejalan dengan rasa keadilan para pihak.

Kementerian ATR/BPN sebaiknya merevisi Permen 21/2020 agar kesepakatan mediasi di kantor pertanahan diarahkan untuk diajukan ke pengadilan guna memperoleh akta perdamaian,

sebagaimana dimungkinkan oleh PERMA 1/2016 untuk kesepakatan di luar pengadilan. Dengan cara itu, hasil mediasi di BPN tidak berhenti sebagai berita acara. Mahkamah Agung perlu menegaskan lewat surat edaran atau rumusan kamar mana yang diperiksa PTUN dan mana yang diperiksa pengadilan negeri dalam sengketa sertifikat, agar pihak yang berperkara tidak bolak-balik antarpengadilan. Hakim dalam putusan sengketa tanah diharapkan menimbang penguasaan fisik dan itikad baik para pihak, bukan hanya syarat formal gugatan. Penelitian berikutnya dapat menambah wawancara dengan mediator kantor pertanahan atau menganalisis lebih banyak putusan, karena penelitian ini hanya memakai sedikit putusan dan data lokal.

DAFTAR PUSTAKA

Ali, A. (2002). *Menguak tabir hukum: Suatu kajian filosofis dan sosiologis*. Gunung Agung.

Arba. (2021). *Hukum agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

Asriadi, A., Sara, R., & Fakrulloh, Z. A. (2023). Juridical analysis of settlement of land disputes through decisions of customary institutions. *Journal Research of Social Science, Economics, and Management*, *2*(10). https://doi.org/10.59141/jrssem.v2i10.454

Fajar, M., & Achmad, Y. (2017). *Dualisme penelitian hukum normatif dan empiris*. Pustaka Pelajar.

Harahap, M. Y. (2022). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.

Harsono, B. (2007). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.

Jayadi, H., Situmeang, T., Siringoringo, P., Widyani, I. D. A., Pandiangan, L. E. A. M., & Simbolon, P. G. M. (2023). Penyelesaian sengketa tanah berdasarkan kaidah hukum positif dan doktrin hukum tentang penyelesaian sengketa di Indonesia. *Jurnal Comunità Servizio*, *5*(1), 1050–1069. https://doi.org/10.33541/cs.v5i1.4287

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum*. Kencana.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Radbruch, G. (1950). Legal philosophy. In K. Wilk (Ed.), *The legal philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*. Harvard University Press.

Rahardjo, S. (2006). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.

Ramadhan, A. A. (2024). Sengketa kompetensi absolut pengadilan negeri dan pengadilan tata usaha negara terkait dengan perkara sengketa pertanahan. *Journal of Mandalika Literature*, *6*(1), 264–278. https://doi.org/10.36312/jml.v6i1.3993

Rawls, J. (1971). *A theory of justice*. Harvard University Press.

Rizqi, M. (2025). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *6*(9). https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i9.1833

Santoso, U. (2017). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.

Sidharta, B. A. (2000). *Refleksi tentang struktur ilmu hukum*. Mandar Maju.

Sitorus, O., & Huda, T. N. (2011). *Potret perjuangan Bapak Hukum Agraria Prof. Boedi Harsono*. STPN Press.

Soekanto, S. (1986). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. RajaGrafindo Persada.

Sukma, Z. P. R., & Aminah. (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), 9572–9583. https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1845

Supriadi. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika.

Susanto, B. (2014). Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *DIH: Jurnal Ilmu Hukum*, *10*(20), 76–82. https://doi.org/10.30996/dih.v10i20.359

Sutiyoso, B. (2012). Pemihakan hakim terhadap keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa

kepemilikan tanah. *Jurnal Yudisial*, *5*(3), 298–315. https://doi.org/10.29123/jy.v5i3.126

Tauchid, M. (2007). *Masalah agraria sebagai masalah penghidupan dan kemakmuran rakyat Indonesia*. Pewarta.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Widodo, D., Meidira, H., Siregar, L. A., Siregar, P. Z., & Medaline, O. (2026). Peran BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah. *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*.

Wijaya, Y. V. S. (2025). The effectiveness of mediation in resolving land disputes in Indonesia and Malaysia: Efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dan Malaysia. *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, *11*(1), 30–47. https://doi.org/10.36913/adhaper.v11i01.40

Winarta, F. H. (2012). *Hukum penyelesaian sengketa arbitrase nasional Indonesia dan internasional*. Sinar Grafika.

Yulistiani, D. (2025). *Implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dihubungkan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan* [Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung].