

THE EFFECTIVENESS OF MEDIATION IN RESOLVING LAND DISPUTES IN INDONESIA AND MALAYSIA

EFEKTIVITAS MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI INDONESIA DAN MALAYSIA

¹Yoga Veri Surya Wijaya

¹Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

Article Info

History:

Submitted: 20-01-2024

Revised: 09-02-2025

Accepted: 18-05-2025

Keywords:

Land disputes; mediation;
effectiveness;

Kata Kunci:

Sengketa pertanahan; mediasi;
efektivitas;

Corresponding Author:

Yoga Veri Surya Wijaya

✉ yogaveri@student.ub.ac.id

Abstract

This study analyzes the effectiveness of mediation in resolving land disputes in Indonesia and Malaysia through a comparative approach. The scope of the study encompasses: (1) the mechanisms and legal basis of land dispute mediation in Indonesia; (2) the mechanisms and legal basis in Malaysia; and (3) the similarities, differences, and determinants of mediation success in both countries. Employing a normative-juridical method supported by secondary empirical data including institutional reports, case records, and official publications the analysis examines mediation stages, mediator roles, dispute scope, and the binding force of agreements. The findings indicate that mediation effectiveness is significantly influenced by institutional design, mediator competence, transparency of land data, certainty of rights status, and party compliance. Furthermore, this study presents a tabulation of success and failure rates over the past five years to observe resolution trends. Comparative findings confirm that procedural harmonization, enhanced mediation quality, and strengthened enforcement of agreements are pivotal for achieving expeditious, cost-effective, and equitable dispute resolution. This research serves as a strategic reference for policymakers and practitioners in strengthening mediation as an alternative dispute resolution mechanism in the region.



ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata © 2025 by - is
licensed under [CC BY-NC](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) 4.0

Introduction

Sengketa pertanahan merupakan persoalan klasik yang hingga kini belum menemukan pola penyelesaian yang benar-benar efektif. Di banyak negara berkembang, termasuk Indonesia dan Malaysia, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan politik yang kuat. Keterbatasan ketersediaan tanah, peningkatan kebutuhan pembangunan, serta lemahnya tata kelola administrasi pertanahan telah berkontribusi pada meningkatnya jumlah sengketa tanah dari tahun ke tahun¹.

Di Indonesia, sengketa pertanahan umumnya muncul akibat tumpang tindih hak, ketidakakuratan data pendaftaran tanah, konflik antara masyarakat dengan korporasi, maupun sengketa antara warga dengan negara. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi sering kali tidak mampu memberikan keadilan substantif bagi para pihak. Proses peradilan yang panjang, biaya yang tinggi, serta sifat putusan yang cenderung *win-lose* justru berpotensi memperdalam konflik dan merusak hubungan sosial di tingkat lokal². Kondisi ini menyebabkan banyak perkara pertanahan menumpuk di pengadilan dan tidak jarang berakhir tanpa penyelesaian yang benar-benar tuntas.

Situasi yang relatif serupa juga ditemukan di Malaysia. Sengketa tanah dan properti kerap menghadapi hambatan ketika diselesaikan melalui mekanisme litigasi formal. Kompleksitas prosedur peradilan serta keterbatasan hakim dalam menggali aspek non-yuridis mendorong berkembangnya mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (*alternative dispute resolution*), khususnya mediasi³. Mediasi dipandang sebagai sarana yang lebih adaptif karena menekankan dialog, kompromi, serta pencarian solusi yang dapat diterima oleh semua pihak⁴.

Kajian mengenai mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan sebenarnya telah banyak dilakukan. Sejumlah penelitian di Indonesia menunjukkan bahwa mediasi memiliki potensi besar untuk menyelesaikan sengketa tanah secara lebih cepat dan efisien dibandingkan litigasi, terutama ketika difasilitasi oleh lembaga pertanahan dan mediator yang memahami konteks sosial para pihak⁵. Mediasi juga dinilai mampu menjaga hubungan baik antar pihak yang bersengketa serta meminimalkan potensi konflik lanjutan.

Di Malaysia, penelitian mengenai mediasi dan sulh menegaskan bahwa mekanisme konsiliasi yang terlembagakan dapat berfungsi efektif apabila didukung oleh struktur institusional yang jelas dan mediator yang memiliki legitimasi sosial maupun

¹ Sarjita, *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa Dan Perkara Pertanahan* (Yogyakarta: STPN Press, 2019), 12–15.

² Sarjita, *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa Dan Perkara Pertanahan*.

³ Ahmad Arzlee Hassan et al., "Exploring Mediation Practices in the Malaysian Construction Industry: A Systematic Literature Review," *International Journal of Technology* 16, no. 2 (March 2025): 433–35, <https://doi.org/10.14716/ijtech.v16i2.7073>.

⁴ Aldi Ferdiansyah, Berdi Adityas Wiryawan Wahyono, and Almansyah Harahap, "Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Dalam Meningkatkan Akses Keadilan Di Indonesia," *Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 1, no. 4 (September 2025): 471–80.

⁵ Muhammad Rizaldi, Dian Aries Mujiburohman, and Dwi Wulan Pujiriyani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik," *Widya Bhumi* 3, no. 2 (October 2023): 138–39, <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.62>.

profesional⁶. Praktik sulh di Mahkamah Syariah menunjukkan bahwa pendekatan berbasis musyawarah dan nilai-nilai lokal mampu meningkatkan tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa.

Meskipun demikian, sebagian besar penelitian terdahulu masih memiliki keterbatasan tertentu. Banyak studi hanya berfokus pada satu yurisdiksi, sehingga kurang memberikan gambaran komprehensif mengenai perbedaan pendekatan antarnegara⁷. Selain itu, kajian mediasi sering kali lebih menitikberatkan pada aspek prosedural atau normatif, sementara peran mediator sebagai aktor kunci dalam proses mediasi belum dianalisis secara mendalam.⁸

Di sisi lain, dimensi kelembagaan yang menopang kerja mediator seperti struktur organisasi, kewenangan, dan dukungan institusional seringkali luput dari perhatian. Padahal, efektivitas mediasi tidak hanya ditentukan oleh regulasi, tetapi juga oleh bagaimana mediator ditempatkan dan diberdayakan dalam suatu sistem penyelesaian sengketa⁹. Berdasarkan celah tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan dengan mengkaji mediasi sengketa pertanahan melalui pendekatan perbandingan antara Indonesia dan Malaysia. Fokus utama diarahkan pada peran mediator dan desain kelembagaan yang mendukung proses mediasi. Penelitian ini secara khusus menyoroti praktik kelembagaan di Malaysia, termasuk peran lembaga keagamaan negara bagian seperti State Islamic Religious Councils dalam pelaksanaan sulh, yang relatif belum banyak dikaji dalam literatur komparatif¹⁰.

Pendekatan perbandingan ini diharapkan dapat mengungkap praktik-praktik terbaik (*best practices*) yang dapat diadaptasi dalam konteks Indonesia, khususnya dalam memperkuat posisi mediator sebagai fasilitator penyelesaian sengketa pertanahan. Berdasarkan latar belakang tersebut, tulisan ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dan Malaysia serta merumuskan model penguatan mediator yang lebih responsif dan berkelanjutan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan kajian hukum pertanahan sekaligus rekomendasi praktis bagi pembuat kebijakan dan praktisi mediasi.

Methods

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif¹¹ yang menggunakan empat pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Penggunaan pendekatan

⁶ Sa'adah Ahmad and Nora Abdul Hak, "Family Mediation And SULH An Alternative Dispute Resolution In Malaysia," *International Journal of Social Policy and Society (IJSPS)* 7 (2010): 71–76.

⁷ Anita Emalia Fallone and Sri Wahyuni Handayani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Adat Di Badan Pertanahan Nasional," *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (November 2025): 7373, <https://doi.org/10.61104/ALZ.V3I5.2343>.

⁸ Nita Andinia Tri Pramesti dan Nazwa Rizqita Rahmadani, "JALUR ALTERNATIF SEBAGAI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH," *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Ilmu* 1, no. 4 (2024), <https://journal.smartpublisher.id/index.php/jimi/article/view/167>.

⁹ Ahmad Septian Yahya, "Pengaturan Hukum Terhadap Praktik Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa," *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 5, no. 1 (May 2025): 107–19, <https://doi.org/10.30588/jhcj.v5i1.2340>.

¹⁰ Ahmad and Hak, "Family Mediation And SULH An Alternative Dispute Resolution In Malaysia."

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi (Ce (Jakarta: Kencana, 2023).

perbandingan secara spesifik ditujukan untuk menggabungkan kajian regulasi dengan analisis lintas negara guna menilai efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa.

Bahan hukum primer yang digunakan meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, serta berbagai peraturan pelaksana teknis di bidang pertanahan dan perwakafan. Adapun bahan hukum sekunder bersumber dari literatur-literatur hukum¹², jurnal ilmiah nasional maupun internasional, makalah konferensi, serta doktrin hukum yang relevan dengan topik mediasi, konflik agraria, dan manajemen sengketa tanah.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Analisis dilakukan dengan menafsirkan norma hukum serta membandingkan pengaturan dan praktik mediasi di Indonesia dan Malaysia. Hasil analisis tersebut kemudian digunakan untuk menarik kesimpulan yang bersifat preskriptif dalam merumuskan model penguatan peran mediator untuk penyelesaian sengketa pertanahan.

Discussion

1. Pengaturan dan Praktik Mediasi Sengketa Pertanahan di Indonesia

a. Kerangka Hukum Mediasi Sengketa Pertanahan di Indonesia

Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia pada dasarnya berpijak pada filosofi musyawarah untuk mufakat yang berakar kuat dalam budaya hukum nasional. Secara konstitusional, dan merujuk pada prinsip dasar agraria, tanah harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, namun realitas sengketa yang menumpuk menuntut adanya mekanisme penyelesaian yang efektif.¹³ Sarjita menekankan bahwa tingginya volume kasus pertanahan yang masuk ke ranah litigasi mengindikasikan kompleksitas masalah agraria yang sering kali gagal didamaikan hanya dengan pendekatan hukum formal semata, sehingga diperlukan penguatan lembaga *Alternative Dispute Resolution* (ADR)¹⁴.

Kerangka hukum utama yang memayungi praktik mediasi di Indonesia dapat ditemukan dalam berbagai regulasi, mulai dari undang-undang hingga peraturan teknis kementerian. Secara umum, mediasi diakui dalam sistem hukum perdata Indonesia melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mewajibkan para pihak untuk menempuh proses mediasi sebelum masuk ke pemeriksaan pokok perkara. Namun,

¹² Junaedi Efendi and Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Jakarta: Kencana, 2018).

¹³ Nur Ilmi Khatirah Juhaini dan Shinta Andriyani, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non Litigasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur," *Private Law* 4, no. 3 (2014), <https://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/id/article/view/5618>.

¹⁴ Sarjita, Tjahjo Arianto, and Moch Machfud Zarqoni, *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa Dan Perkara Pertanahan Untuk Keamanan Di Bidang Investasi* (Yogyakarta: Mitra Amanah Publishing, 2011), 1-2.

dalam konteks spesifik pertanahan, regulasi yang lebih teknis diatur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)¹⁵.

Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang kemudian diperbarui dan diperkuat dengan terbitnya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Regulasi ini menjadi landasan yuridis bagi BPN untuk memfasilitasi mediasi sengketa pertanahan di luar pengadilan. Sebagaimana dijelaskan dalam studi Rizaldi dkk., mediasi menjadi opsi paling krusial karena memiliki potensi mencapai solusi yang menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*), mereduksi biaya yang tinggi, serta menghindari risiko ketidakpastian hukum di masa depan yang sering muncul dalam putusan litigasi¹⁶.

Selain regulasi tingkat nasional, kerangka hukum mediasi juga diperkuat oleh inisiatif daerah (*local wisdom*) yang diformalkan. Hasnawati mencatat adanya terobosan hukum di tingkat lokal, seperti Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 9 Tahun 2018 tentang Bale Mediasi. Perda ini memberikan legitimasi bagi penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga adat atau tokoh masyarakat yang diakui negara, menunjukkan bahwa kerangka hukum mediasi di Indonesia bersifat dinamis dan akomodatif terhadap nilai-nilai lokal¹⁷.

b. Mekanisme Mediasi Sengketa Pertanahan

Mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan, khususnya yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), melalui serangkaian tahapan yang terstruktur namun tetap fleksibel.¹⁸ Fallonne dan Handayani menguraikan bahwa mekanisme ini dimulai dari pengaduan masyarakat yang kemudian diverifikasi secara administratif. Jika sengketa tersebut dinilai layak dan bukan merupakan kewenangan mutlak pengadilan, maka kasus tersebut akan diarahkan ke jalur mediasi¹⁹.

Proses mediasi biasanya terdiri dari beberapa tahap kunci:

a) Pra-Mediasi

¹⁵ Muhamad Yusri et al., "The Role Of Mediation Based On Regulation Of The Minister Of Agrarian And Spatial Planning/Head Of The National Land Agency Number 21 Of 2020 Concerning The Handling And Settlement Of Land Cases," *International Journal of Law, Crime and Justice* 1, no. 2 (May 2024): 67–76, <https://doi.org/10.62951/ijlcj.v1i2.60>.

¹⁶ Rizaldi, Mujiburohman, and Pujiriyani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik."

¹⁷ Hasnawati, Arief Rahman, and M. Yazid Fathoni, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Bale Mediasi Berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2018," *Private Law* 5, no. 2 (June 2025): 400, <https://doi.org/10.29303/PRLW.V5I2.7309>.

¹⁸ Edith Ratna M.S Dinda Ayu Putri Septiani, "Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi," *Notarius* 15, no. 1 (2022), <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/46052>.

¹⁹ Anita Emalia Fallonne and Sri Wahyuni Handayani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Adat Di Badan Pertanahan Nasional."

Tahap ini melibatkan pengumpulan data fisik dan yuridis serta analisis awal terhadap pokok sengketa. BPN atau mediator akan memanggil para pihak untuk menjajaki keinginan berdamai²⁰.

b) Pelaksanaan Mediasi

Pada tahap ini, mediator mempertemukan para pihak yang bersengketa (pemohon dan termohon). Dalam studi kasus di Batang-Batang, Sumenep, yang diteliti oleh Adaniyah dkk., mekanisme ini sering kali melibatkan tidak hanya petugas BPN tetapi juga aparat desa untuk memberikan rasa aman dan kepercayaan kepada masyarakat²¹. Proses ini mengutamakan dialog terbuka untuk mengurai benang kusut klaim kepemilikan, batas tanah, atau sengketa waris.

c) Pencapaian Kesepakatan

Jika mufakat tercapai, maka hasil kesepakatan dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian yang mengikat para pihak. Namun, jika mediasi gagal, BPN akan mengeluarkan surat rekomendasi atau keputusan yang menyatakan bahwa mediasi tidak berhasil, sehingga para pihak dipersilakan menempuh jalur hukum lain²².

Penting untuk dicatat bahwa mekanisme ini sangat bergantung pada itikad baik para pihak. Nurzia menegaskan bahwa dalam mekanisme ini, meskipun mediator hadir, keputusan akhir sepenuhnya berada di tangan para pihak yang bersengketa (*party autonomy*). Mekanisme ini dirancang untuk mengubah paradigma dari "lawan-berlawan" menjadi "mitra dalam penyelesaian masalah".²³

c. Peran Mediator dalam Praktik Mediasi Pertanahan

Keberhasilan mediasi sangat ditentukan oleh kepiawaian mediator dalam mengelola konflik. Dalam konteks sengketa pertanahan di Indonesia²⁴, peran mediator tidak terbatas hanya sebagai pengatur lalu lintas pembicaraan, tetapi sebagai jembatan komunikasi yang aktif. Nurzia mendefinisikan peran mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak yang bersengketa untuk merumuskan kesepakatan yang

²⁰ Indra Komara Candra et al., "EFEKTIVITAS MEDIASI PRA-LITIGASI DALAM PERCERAIAN," *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran* 7, no. 3 (June 2024): 7578–92, <https://doi.org/10.31004/JRPP.V7I3.29770>.

²¹ Salma Hanifah, Robiatul Adaniyah, and Siti Wiwin Wahyuni, "ANALISIS PERAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH TANAH (STUDI KASUS DI BATANG-BATANG KABUPATEN SUMENEP)," *Bersatu: Jurnal Pendidikan Bhinneka Tunggal Ika* 3, no. 3 (May 2025): 52, <https://doi.org/10.51903/bersatu.v3i3.1072>.

²² Dewi Sulistianingsih and Indira Fibriani, "Problematisasi Akta Perdamaian Pada Penyelesaian Sengketa Keperdataan Melalui Mediasi," *Jurnal Suara Hukum* 5, no. 1 (August 2023): 179–89, <https://doi.org/10.26740/jsh.v5n1.p179-189>.

²³ U.Nurzia, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi," *CBJIS: Cross-Border Journal of Islamic Studies* 7, no. 1 (June 2025): 227, <https://doi.org/10.37567/cbjis.v7i1.3985>.

²⁴ Jumra et al., "The Role of Mediation in Land Dispute Resolution: Effectiveness and Challenges," *Journal of Indonesian Scholars for Social Research* 4, no. 2 (July 2024): 89–93, <https://doi.org/10.59065/jissr.v4i2.157>.

memenuhi rasa keadilan, meskipun mediator sendiri tidak memiliki kewenangan memutus (adjudikasi) layaknya hakim²⁵.

Peran mediator mencakup beberapa fungsi strategis:

a) Fasilitator Komunikasi

Mediator bertugas meluruskan kesalahpahaman informasi mengenai status tanah. Seringkali sengketa tanah terjadi karena ketidaktahuan para pihak mengenai hukum agraria atau sejarah tanah tersebut.

b) Penyeimbang Kekuatan (*Power Balancing*)

Dalam sengketa antara masyarakat dengan korporasi (misalnya kasus tumpang tindih HGU dan Hak Milik), mediator berperan menjaga agar negosiasi berjalan setara. Rizaldi dkk. menyoroti bahwa dalam kasus tumpang tindih lahan, mediator membantu mencari alternatif solusi teknis seperti ganti rugi, *enclave*, atau penetapan ulang batas tanah yang mungkin tidak terpikirkan oleh para pihak yang sedang emosi²⁶.

c) Integrator Nilai Lokal

Di beberapa daerah, peran mediator dijalankan oleh tokoh adat atau agama yang memiliki otoritas moral. Sebagaimana temuan Hasnawati mengenai "Bale Mediasi", mediator di sini tidak hanya menggunakan hukum positif tetapi juga pendekatan kultural untuk mendamaikan sengketa, sehingga hasil mediasi lebih dihormati secara sosial oleh masyarakat setempat²⁷.

Dengan demikian, mediator dalam sengketa pertanahan di Indonesia memegang peran ganda: sebagai administrator hukum yang memastikan prosedur pertanahan berjalan sesuai regulasi, dan sebagai juru damai yang merajut kembali hubungan sosial yang retak akibat sengketa tanah.

2. Pengaturan dan Praktik Mediasi Sengketa Pertanahan di Malaysia

a. Kerangka Hukum dan Kelembagaan Mediasi di Malaysia

Berbeda dengan Indonesia yang masih mencari bentuk baku dalam pelebagaan mediasi agraria yang terintegrasi penuh, Malaysia memiliki kerangka hukum yang lebih terfragmentasi namun mapan dalam sektor-sektor spesifik. Secara umum, praktik *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di Malaysia berkembang pesat seiring dengan reformasi hukum yang mendorong pengadilan untuk mengutamakan penyelesaian sengketa secara damai. Adnan Yaakob dkk. dalam kompilasi hukum dan praktik ADR menjelaskan bahwa mekanisme ini telah mendapatkan penerimaan luas karena kemampuannya memberikan resolusi cepat dan menjaga hubungan antar

²⁵ U.Nurzia, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi."

²⁶ Rizaldi, Mujiburohman, and Pujiriyani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik."

²⁷ Hasnawati, Rahman, and Fathoni, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Bale Mediasi Berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2018."

pihak, yang diatur dalam berbagai kerangka regulasi baik di tingkat nasional maupun internasional yang diadopsi Malaysia²⁸.

Dalam sengketa pertanahan yang berkaitan dengan pembangunan dan konstruksi, mediasi telah diperkenalkan sejak tahun 1998 melalui Kontrak PAM (*Pertubuhan Akitek Malaysia*). Hassan dkk. mencatat bahwa meskipun implementasinya di industri konstruksi sempat berjalan lambat, kerangka hukum ini menjadi landasan penting bagi penyelesaian sengketa lahan komersial dan proyek pembangunan tanpa harus melalui litigasi penuh²⁹.

Namun, model kelembagaan yang paling unik dan relevan untuk dikomparasikan dengan Indonesia khususnya dalam sengketa yang melibatkan aspek komunal atau religius (seperti tanah wakaf atau waris) adalah institusi *Sulh*. Kerangka hukum *Sulh* beroperasi di bawah yurisdiksi Mahkamah Syariah dan Dewan Agama Islam Negeri (*State Islamic Religious Councils*). Sa'odah Ahmad dan Nora Abdul Hak menegaskan bahwa *Sulh* bukan sekadar mediasi informal, melainkan prosedur yang dilembagakan melalui enakmen negara bagian (*state enactments*), yang memberikan otoritas hukum kuat bagi proses perdamaian di bawah naungan lembaga keagamaan³⁰.

b. Mekanisme dan Prosedur Mediasi di Malaysia

Mekanisme mediasi di Malaysia, khususnya dalam model *Sulh*, memiliki prosedur yang sangat terstruktur. Proses ini dimulai ketika sebuah kasus didaftarkan di Mahkamah. Sebelum persidangan dimulai (masa pra-persidangan), kasus tersebut wajib melalui sesi *Majlis Sulh*. Sa'odah Ahmad menjelaskan bahwa prosedur ini dirancang untuk mengatasi ketidakpuasan terhadap aspek prosedural hukum formal yang kaku. Dalam mekanisme ini, jika para pihak berhasil mencapai kesepakatan, hasilnya akan dicatat sebagai perintah pengadilan (*consent judgment*) yang mengikat dan memiliki kekuatan eksekutorial³¹.

Sementara itu, dalam sengketa pertanahan yang bersifat komersial atau konstruksi, mekanismenya lebih mengandalkan klausul mediasi dalam kontrak. Sebagaimana diuraikan oleh Hassan dkk. prosedur dimulai dengan pemberitahuan sengketa (*notice of dispute*), diikuti dengan penunjukan mediator yang disepakati bersama atau ditunjuk oleh badan profesional³². Proses ini menekankan pada kerahasiaan dan penyelesaian teknis terkait batas lahan atau spesifikasi proyek yang sering menjadi pemicu konflik³³.

²⁸ Adnan Yaakob et al., *Alternative Dispute Resolution: Law & Practice* (Kuala Lumpur: CLJ Publication, 2020), 36.

²⁹ Hassan et al., "Exploring Mediation Practices in the Malaysian Construction Industry: A Systematic Literature Review."

³⁰ Ahmad and Hak, "Family Mediation And SULH An Alternative Dispute Resolution In Malaysia."

³¹ Ahmad and Hak.

³² Rahmat Rizziawan et al., "Clause Dalam Kontrak Bisnis- Analisis Yuridis Efektivitas Alternative Dispute Resolution (Adr) Di Indonesia.," *Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 1, no. 4 (September 2025): 492.

³³ Hassan et al., "Exploring Mediation Practices in the Malaysian Construction Industry: A Systematic Literature Review."

c. Peran Mediator dan Desain Kelembagaan di Malaysia

Aspek paling distingtif dari model Malaysia adalah desain kelembagaan peran mediatornya. Dalam sistem *Sulh*, mediator disebut sebagai "Pegawai Sulh". Berbeda dengan mediator di Indonesia yang sering kali bersifat *ad-hoc* atau swasta, Pegawai Sulh adalah pejabat yang ditunjuk secara resmi oleh Dewan Agama atau Jabatan Kehakiman Syariah. Sa'odah Ahmad menekankan bahwa Pegawai Sulh memiliki peran ganda: mereka dilatih dalam teknik mediasi modern namun juga memiliki legitimasi otoritas keagamaan dan hukum³⁴.

Desain kelembagaan ini menempatkan mediator bukan hanya sebagai fasilitator netral, tetapi sebagai bagian dari infrastruktur keadilan negara³⁵. Keberadaan Pegawai Sulh di dalam struktur Dewan Agama Islam Negeri memungkinkan penyelesaian sengketa tanah (khususnya yang terkait harta pusaka/waris dan wakaf) dilakukan dengan pendekatan yang mengintegrasikan hukum positif dan nilai-nilai religius. Hal ini berbeda dengan praktik di sektor konstruksi, di mana mediator berperan lebih sebagai ahli teknis (*expert mediator*) untuk menyelesaikan sengketa spesifikasi dan kontrak kerja³⁶.

Dengan demikian, desain kelembagaan di Malaysia menawarkan spektrum yang luas: mulai dari mediasi berbasis kontrak di sektor konstruksi hingga mediasi berbasis otoritas keagamaan yang terlembagakan secara permanen dalam struktur negara.

3. Perbandingan Mediasi Sengketa Pertanahan Indonesia dan Malaysia

a. Perbandingan Kerangka Hukum

Secara fundamental, kerangka hukum mediasi di kedua negara berangkat dari semangat yang sama untuk mengurangi beban litigasi di pengadilan, namun pendekatan regulasinya menunjukkan perbedaan signifikan. Di Indonesia, kerangka hukum mediasi sengketa pertanahan sangat kental dengan nuansa administratif-birokratis. Regulasi utamanya, sebagaimana dijelaskan Sarjita, terpusat pada kewenangan eksekutif melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN yang menempatkan mediasi sebagai prosedur standar dalam penanganan kasus pertanahan di badan pertanahan, disamping PERMA No. 1 Tahun 2016 yang berlaku umum di pengadilan³⁷. Pendekatan ini menjadikan mediasi di Indonesia sebagai bagian integral dari administrasi pertanahan negara.

Sebaliknya, Malaysia menerapkan kerangka hukum yang lebih dualistik dan terspesialisasi. Untuk sengketa lahan komersial dan konstruksi, kerangka hukumnya berbasis kontrak (seperti Kontrak PAM) dan statuta arbitrase/mediasi modern. Namun, untuk sengketa yang menyangkut tanah waris, harta pusaka, atau tanah wakaf

³⁴ Ahmad and Hak, "Family Mediation And SULH An Alternative Dispute Resolution In Malaysia."

³⁵ Wawan Kokotiasa, "Pelebagaan Mediasi Desa Dan Sinergi Membangun Sistem Peradilan," *EDUKASIA: Jurnal Pendidikan Dan Pembelajaran* 4, no. 2 (August 2023): 1407–14, <https://doi.org/10.62775/edukasia.v4i2.474>.

³⁶ Hassan et al., "Exploring Mediation Practices in the Malaysian Construction Industry: A Systematic Literature Review."

³⁷ Sarjita, Arianto, and Zarqoni, *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa Dan Perkara Pertanahan Untuk Keamanan Di Bidang Investasi*.

yang melibatkan masyarakat Muslim, Malaysia memiliki kerangka hukum khusus yang diatur dalam Enakmen Acara Mal di Mahkamah Syariah setiap negara bagian. Sa'odah Ahmad dan Nora Abdul Hak menyoroti bahwa kerangka hukum *Sulh* di Malaysia memiliki legitimasi religius yang diformalkan oleh negara, berbeda dengan Indonesia di mana pendekatan religius dalam sengketa tanah (seperti di Bale Mediasi NTB) lebih bersifat *local wisdom* yang diadopsi ke dalam Perda, bukan hukum acara peradilan agama secara nasional.

b. Perbandingan Peran Mediator

Perbedaan paling mencolok terletak pada kualifikasi dan otoritas mediator. Di Indonesia, peran mediator dalam sengketa pertanahan umumnya dijalankan oleh pejabat BPN yang ditunjuk. Studi Rizaldi dkk. menunjukkan bahwa mediator BPN berperan sebagai fasilitator birokrasi yang memandu para pihak menavigasi aturan teknis pertanahan (seperti tumpang tindih sertifikat atau batas tanah)³⁸. Meskipun ada mediator non-hakim atau tokoh masyarakat dalam konteks Bale Mediasi yang diteliti Hasnawati, otoritas mereka bersifat moral-sosial dan tidak memiliki jabatan struktural dalam lembaga peradilan³⁹.

Di Malaysia, khususnya dalam institusi *Sulh*, mediator disebut sebagai "Pegawai Sulh". Mereka adalah pejabat resmi yang berada dalam struktur Jabatan Kehakiman Syariah. Sa'odah Ahmad menegaskan bahwa Pegawai Sulh memiliki peran yang lebih intervensionis dibandingkan mediator fasilitator di Indonesia; mereka tidak hanya memfasilitasi komunikasi tetapi juga membimbing para pihak berdasarkan prinsip *Hukum Syara'* untuk mencapai penyelesaian⁴⁰. Otoritas keagamaan yang melekat pada jabatan Pegawai Sulh memberikan bobot psikologis dan spiritual yang kuat bagi para pihak yang bersengketa untuk mematuhi hasil mediasi, sebuah elemen yang kurang dominan dalam mediasi administratif BPN di Indonesia.

c. Perbandingan Kelembagaan Mediasi

Dari segi kelembagaan, Indonesia cenderung memusatkan penyelesaian sengketa pertanahan non-litigasi di lembaga eksekutif (BPN). Kelembagaan ini memiliki keunggulan dalam akses data pertanahan (peta, warkah, sertifikat), sehingga solusi teknis seperti pengukuran ulang dapat segera dieksekusi, sebagaimana disarankan dalam temuan Fallonne dan Handayani⁴¹. Namun, kelemahannya adalah persepsi masyarakat yang terkadang melihat BPN sebagai bagian dari masalah (turut tergugat), sehingga independensi mediator internal sering dipertanyakan.

Sebaliknya, Malaysia memiliki kelembagaan yang terpisah dari kantor pendaftaran tanah untuk penyelesaian sengketanya. *Majlis Sulh* beroperasi di bawah

³⁸ Rizaldi, Mujiburohman, and Pujiriyani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik."

³⁹ Hasnawati, Rahman, and Fathoni, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Bale Mediasi Berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2018."

⁴⁰ Ahmad and Hak, "Family Mediation And SULH An Alternative Dispute Resolution In Malaysia."

⁴¹ Anita Emalia Fallonne and Sri Wahyuni Handayani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Adat Di Badan Pertanahan Nasional."

naungan Dewan Agama Islam Negeri (*State Islamic Religious Councils*) atau Mahkamah Syariah. Kelembagaan ini independen dari kantor tanah (*Land Office*), sehingga lebih dipercaya netralitasnya dalam menangani sengketa keluarga atau waris tanah. Selain itu, di sektor konstruksi, kelembagaan mediasi dikelola oleh badan profesional independen yang menyediakan mediator ahli, sebagaimana dicatat oleh Hassan dkk., yang menjamin bahwa mediator benar-benar menguasai substansi teknis sengketa tanpa terikat birokrasi negara⁴².

4. Analisis Tingkat Keberhasilan Mediasi di Indonesia dan Malaysia

Tabel 1 Data Tingkat Keberhasilan Mediasi: Indonesia vs. Malaysia

Negara	Intitusi/ Program	Tingkat Keberhasilan	Sumber Data
INDONESIA		50,02%	
	Kementerian ATR/BPN (Nasional)	(3.019 kasus selesai dari 6.015 kasus yang ditangani sepanjang Okt 2024 - Okt 2025).	Laporan Kinerja Menteri ATR/BPN Nusron Wahid (Oktober 2025) ⁴³ .
	Kantor Pertanahan (Sampel Daerah)	33% - 67% (Bervariasi: Kab. Klaten ~33% ⁴⁴ , Kab. Indragiri Hilir ~67% namun sampel kecil ⁴⁵).	Studi Kasus Lokal & Laporan Kantor Pertanahan Daerah (2022-2024).
	Pengadilan Negeri (Mediasi Umum)	~10% - 22% (Contoh: PN Jakarta Timur periode awal 2025 hanya mencapai 10,19%).	Statistik Mediasi Pengadilan Negeri (Mahkamah Agung, 2025) ⁴⁶ .

⁴² Hassan et al., “Exploring Mediation Practices in the Malaysian Construction Industry: A Systematic Literature Review.”

⁴³ Arina Widya Kurniawati, “Setahun Menteri Nusron: Selesaikan 3.019 Kasus Pertanahan, Cegah Kerugian Rp9,67 Triliun,” n.d.

⁴⁴ Adelia Kusumawati, “PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN)” (STPN, 2025).

⁴⁵ M Rizqi, “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir,” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (October 2025), <https://doi.org/10.56370/JHLG.V6I9.1833>.

⁴⁶ “Persentase Keberhasilan Mediasi Di PN Jakarta Timur,” n.d.

MALAYSIA		88,98% (Hampir 90%)	
Mahkamah Syariah (Institusi <i>Sulh</i>)	(10.607 kasus selesai damai dari 11.921 kasus yang didaftarkan pada tahun 2023).	Laporan Menteri di Jabatan Perdana Menteri (Hal Ehwal Agama), Datuk Dr. Mohd Na'im Mokhtar (Januari 2024) ⁴⁷ .	
	Tinggi (Bagian dari 90%)		
Sengketa Harta/Waris	(Data <i>Sulh</i> mencakup sengketa "Harta Sepencarian" dan waris yang melibatkan aset tanah/properti).	Bername & Sinar Daily (2024).	

Sumber : Data diambil dari berbagai sumber dan dikutip pada 21 desember 2024

Data menunjukkan kesenjangan yang mencolok antara tingkat keberhasilan mediasi di institusi *Sulh* Malaysia (mendekati 90%) dengan mediasi pertanahan BPN di Indonesia (sekitar 50%), serta kegagalan masif mediasi di pengadilan Indonesia (10-20%). Berikut adalah penjelasan faktor-faktor penyebabnya berdasarkan literatur:

a. Faktor Legitimasi Otoritas

Tingginya angka keberhasilan di Malaysia tidak lepas dari konstruksi psikologis dan sosiologis masyarakatnya. Mediator dalam *Sulh* bukan sekadar petugas administrasi, melainkan pejabat yang membawa otoritas keagamaan. Dalam sengketa tanah yang berkaitan dengan waris atau harta keluarga, kepatuhan para pihak sering kali didorong oleh penghormatan terhadap institusi agama atau keengganan untuk melanggar prinsip syariat jika menolak perdamaian. Ini menciptakan *moral hazard* positif yang mendorong mufakat.

Sebaliknya, angka 50% di Indonesia (BPN) mencerminkan keterbatasan mediasi yang bersifat murni administratif. Mediator BPN dipandang sebagai birokrat negara semata. Dalam konflik vertikal, terutama yang melibatkan korporasi perkebunan besar, pihak perusahaan sering kali tidak merasa segan terhadap mediator BPN karena merasa memiliki legalitas sertifikat yang kuat. Akibatnya, mediator kesulitan menekan ego sektoral para pihak karena kurangnya wibawa moral atau otoritas yang memaksa.

⁴⁷ "Nearly 90pc of Sulh Cases in Shariah Courts Successfully Resolved in 2023, Says Religious Affairs Minister | Malay Mail," n.d.

b. Kekuatan Eksekutorial Produk Mediasi

Kunci keberhasilan sistem Malaysia terletak pada kepastian akhir. Kesepakatan yang dicapai di depan Pegawai *Sulh* langsung dicatatkan sebagai Perintah Penghakiman Persetujuan (*Consent Judgment*). Artinya, produk mediasi tersebut memiliki kekuatan yang setara dengan vonis hakim; jika salah satu pihak ingkar janji di kemudian hari, pihak lain dapat langsung memohon eksekusi tanpa perlu memulai persidangan baru.

Di Indonesia, produk akhir mediasi di BPN umumnya hanya berupa Kesepakatan Perdamaian yang berlandaskan hukum perdata (perjanjian). Jika salah satu pihak wanprestasi atau mengingkari kesepakatan tersebut, dokumen perdamaian itu tidak bisa langsung dieksekusi, melainkan hanya menjadi alat bukti untuk menggugat kembali ke pengadilan. Celah hukum inilah yang membuat pihak-pihak yang beritikad buruk cenderung meremehkan proses mediasi, sehingga tingkat keberhasilannya tidak seoptimal Malaysia.

c. Keunggulan Teknis dan Prosedural

Meskipun tertinggal dari Malaysia, angka keberhasilan mediasi BPN (50%) yang jauh lebih tinggi dibandingkan mediasi di Pengadilan Negeri (10-20%) menunjukkan satu keunggulan spesifik Indonesia: penguasaan data fisik. Kegagalan mediasi di pengadilan sering terjadi karena hakim mediator bekerja secara formal di balik meja tanpa akses langsung ke data pertanahan. Sebaliknya, mediasi di BPN memungkinkan verifikasi lapangan (*field check*) secara langsung, seperti pengukuran ulang atau pengecekan warkah tanah. Kemampuan teknis untuk mengurai benang kusut letak dan batas tanah inilah yang menjadi faktor penyelamat mengapa mediasi administratif masih jauh lebih efektif daripada litigasi murni.

Implikasi bagi Model Baru: Analisis data ini mengonfirmasi hipotesis bahwa untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa, Indonesia tidak cukup hanya mengandalkan pendekatan teknis-administratif. Diperlukan adopsi elemen "otoritas" seperti model Malaysia, di mana mediator diberikan status yang lebih independen dan berwibawa, serta produk mediasinya diberikan kekuatan eksekutorial yang mengikat secara hukum demi kepastian keadilan.

5. Model Penguatan Mediator dan Rekomendasi Kebijakan

a. Sintesis Temuan Perbandingan Mediasi di Indonesia dan Malaysia

Analisis komparatif antara Indonesia dan Malaysia memperlihatkan adanya dikotomi fundamental dalam pendekatan penyelesaian sengketa pertanahan. Indonesia, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki keunggulan dalam aspek teknis-administratif, yakni penguasaan data fisik dan yuridis tanah yang memungkinkan verifikasi lapangan (*field verification*) secara akurat. Sebagaimana dicatat Fallon dan Handayani, akses terhadap data pertanahan adalah modalitas

utama mediator di Indonesia⁴⁸. Namun, kelemahan mendasar terletak pada defisit otoritas moral dan rendahnya kekuatan eksekutorial (*enforceability*) produk mediasi, yang sering kali hanya berakhir sebagai dokumen perjanjian biasa tanpa daya paksa hukum yang kuat.

Di sisi lain, Malaysia melalui institusi *Sulh* menawarkan model yang bertumpu pada otoritas keagamaan dan integrasi sistem peradilan. Keberhasilan "Pegawai Sulh" tidak terletak pada penguasaan teknis pengukuran tanah, melainkan pada legitimasi institusional yang memberikan bobot psikologis dan spiritual kepada para pihak untuk berdamai, serta jaminan kepastian hukum melalui mekanisme *consent judgment*.⁴⁹ Sintesis dari kedua model ini mengarah pada kesimpulan bahwa penguatan mediator di Indonesia tidak dapat dilakukan hanya dengan menambah pelatihan teknis, melainkan harus mereformasi struktur otoritas dan kekuatan hukum produk mediasi itu sendiri.

b. Model Penguatan Mediator Sengketa Pertanahan di Indonesia

Berdasarkan sintesis di atas, tulisan ini mengusulkan model "Mediator Agraria Integratif Berbasis Otoritas". Model ini mengadopsi struktur *Sulh* Malaysia yang disesuaikan dengan konteks pluralisme hukum dan administrasi pertanahan Indonesia. Model ini terdiri dari tiga pilar utama:

1) Desain Kelembagaan: Mediator Hibrida (*Hybrid Mediator*)

BPN perlu membentuk unit mediasi yang tidak sepenuhnya diisi oleh birokrat murni. Mengadopsi keberhasilan *Sulh* dan *Bale Mediasi* (NTB), mediator pertanahan harus bersifat hibrida: menyandingkan pejabat BPN (sebagai ahli data/teknis) dengan tokoh masyarakat/adat atau ahli agama bersertifikat (sebagai otoritas moral) dalam satu majelis mediasi⁵⁰. Kolaborasi ini akan menutup celah ketidakpercayaan masyarakat terhadap netralitas birokrasi, sekaligus memastikan solusi yang diambil tetap sesuai koridor teknis agraria.

2) Penguatan Legalitas: Menuju Akta Perdamaian Eksekutorial

Belajar dari kekuatan *consent judgment* di Malaysia, model ini merekomendasikan adanya *Memorandum of Understanding (MoU)* institusional antara Kementerian ATR/BPN dengan Mahkamah Agung. Tujuannya adalah agar setiap "Kesepakatan Perdamaian" yang dihasilkan di meja mediasi BPN dapat didaftarkan secara cepat (*fast-track*) ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan penetapan Akta Perdamaian (*Van Dading*). Dengan demikian, produk mediasi BPN memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan hakim, meminimalisir risiko ingkar janji (*wanprestasi*) di kemudian hari.

⁴⁸ Anita Emalia Fallone and Sri Wahyuni Handayani, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Adat Di Badan Pertanahan Nasional."

⁴⁹ Ahmad and Hak, "Family Mediation And SULH An Alternative Dispute Resolution In Malaysia."

⁵⁰ Hasnawati, Rahman, and Fathoni, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Bale Mediasi Berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2018."

3) Integrasi Basis Data dalam Proses Mediasi

Memanfaatkan keunggulan Indonesia, mediator harus dilengkapi perangkat akses data pertanahan digital (*real-time*) di ruang mediasi. Hal ini untuk memangkas perdebatan spekulatif mengenai batas dan letak tanah yang sering menjadi pemicu kebuntuan (*deadlock*). Transparansi data di meja mediasi adalah kunci untuk merasionalkan tuntutan para pihak yang bersengketa.

c. Implikasi Teoretis dan Praktis

Usulan model ini membawa implikasi signifikan baik secara teoretis maupun praktis:

1) Implikasi Teoretis

Secara teoretis, model ini menantang paradigma sentralisme hukum (*legal centralism*) yang memandang negara sebagai satu-satunya produsen keadilan. Model ini memperkuat teori Pluralisme Hukum Integratif, di mana penyelesaian sengketa efektif tercapai ketika hukum negara (administrasi pertanahan) bersinergi dengan hukum yang hidup di masyarakat (*living law* atau nilai religius/adat). Hal ini sejalan dengan pemikiran Sarjita mengenai perlunya pendekatan partisipatif dalam manajemen konflik pertanahan⁵¹.

2) Implikasi Praktis

Bagi pembuat kebijakan (Kementerian ATR/BPN), model ini menuntut revisi terhadap Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020. Revisi diperlukan untuk mengakomodasi rekrutmen mediator eksternal (tokoh adat/agama) ke dalam struktur formal penanganan kasus, serta pembentukan mekanisme pendaftaran putusan mediasi ke pengadilan. Bagi praktisi mediator, model ini menuntut perluasan kompetensi: dari sekadar penguasaan hukum agraria positif menjadi penguasaan teknik negosiasi sosiologis dan pemahaman terhadap psikologi konflik berbasis budaya.

Conclusion

Studi komparatif ini menegaskan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan tidak dapat lagi bergantung sepenuhnya pada jalur litigasi yang kaku dan membebani. Analisis mendalam terhadap praktik mediasi di Indonesia dan Malaysia menyingkap sebuah divergensi fundamental: Indonesia, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki keunggulan teknis dalam penguasaan data fisik pertanahan, namun terjebak dalam pendekatan yang terlalu administratif-birokratis. Akibatnya, mediator sering kali kehilangan wibawa di hadapan para pihak, khususnya dalam sengketa yang melibatkan ketimpangan relasi kuasa, yang tercermin dari tingkat keberhasilan yang stagnan di angka 50%.

⁵¹ Sarjita, Arianto, and Zarqoni, *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa Dan Perkara Pertanahan Untuk Keamanan Di Bidang Investasi*.

Sebaliknya, Malaysia menawarkan pelajaran berharga melalui institusi Sulh. Tingginya tingkat keberhasilan mediasi di negara jiran tersebut (mendekati 90%) bukan semata-mata karena prosedur yang efisien, melainkan karena keberhasilan mereka mengintegrasikan otoritas keagamaan dan kekuatan hukum negara ke dalam satu meja mediasi. Figur "Pegawai Sulh" yang memiliki legitimasi moral, ditambah dengan produk hukum consent judgment yang eksekutorial, mampu memberikan kepastian hukum dan keadilan yang sering kali absen dalam mediasi konvensional.

Oleh karena itu, tulisan ini menyimpulkan bahwa penguatan mediator di Indonesia harus bergerak melampaui pelatihan teknis semata. Diperlukan reformasi struktural menuju model "Mediator Agraria Integratif" sebuah model hibrida yang menyandingkan kapasitas teknis birokrasi pertanahan dengan legitimasi sosiologis tokoh masyarakat/agama, serta memperkuat produk mediasi menjadi akta yang mengikat secara hukum. Hanya dengan mentransformasi peran mediator dari sekadar "fasilitator" menjadi "figur otoritatif", Indonesia dapat mengurai benang kusut sengketa agraria, mewujudkan efisiensi penyelesaian konflik, dan pada akhirnya menjamin kepastian hak atas tanah bagi seluruh lapisan masyarakat

Acknowledgments

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas selesainya penulisan hukum ini. Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada Dr. M. Hamidi Masykur, S.H., M.Kn. selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam membedah kompleksitas sengketa agraria di dua negara. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada keluarga tercinta yang senantiasa memberikan dukungan moral dan materiil. Tak lupa, penghargaan penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang telah membantu penyediaan literatur mengenai hukum pertanahan Malaysia dan Indonesia yang menjadi referensi utama studi ini.

References

- Ahmad, Sa'odah, and Nora Abdul Hak. "Family Mediation And SULH An Alternative Dispute Resolution In Malaysia." *International Journal of Social Policy and Society (IJSPS)* 7 (2010).
- Andriyani, Nur Ilmi Khatirah Juhaini dan Shinta. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Secara Non Litigasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur." *Private Law* 4, no. 3 (2014).
<https://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/id/article/view/5618>.
- Anitia Emalia Fallonne, and Sri Wahyuni Handayani. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Adat Di Badan Pertanahan Nasional." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (November 2025): 7369–72.
<https://doi.org/10.61104/ALZ.V3I5.2343>.
- Arina Widya Kurniawati. "Setahun Menteri Nusron: Selesaikan 3.019 Kasus Pertanahan, Cegah Kerugian Rp9,67 Triliun," n.d.
- Candra, Indra Komara, Hairil Adi Saputra, Dewi Setiowati, Destrianto Destrianto, and

- Syeh Sarip Hadaiyatullah. "EFEKTIVITAS MEDIASI PRA-LITIGASI DALAM PERCERAIAN." *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran* 7, no. 3 (June 2024): 7578–92. <https://doi.org/10.31004/JRPP.V7I3.29770>.
- Dinda Ayu Putri Septiani, Edith Ratna M.S. "Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi." *Notarius* 15, no. 1 (2022). <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/46052>.
- Efendi, Junaedi, and Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Ferdiansyah, Aldi, Berdi Adityas Wiryawan Wahyono, and Almansyah Harahap. "Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Dalam Meningkatkan Akses Keadilan Di Indonesia." *Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 1, no. 4 (September 2025): 471–80.
- Hasnawati, Arief Rahman, and M. Yazid Fathoni. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Bale Mediasi Berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2018." *Private Law* 5, no. 2 (June 2025): 398–406. <https://doi.org/10.29303/PRLW.V5I2.7309>.
- Hassan, Ahmad Arzlee, Mohd Suhaimi Mohd-Danuri, Umi Kalsum Zolkafli @ Zulkifly, Muhammad Hadi Mustafa, Mohammed Ali Berawi, and Lee Wei Yang. "Exploring Mediation Practices in the Malaysian Construction Industry: A Systematic Literature Review." *International Journal of Technology* 16, no. 2 (March 2025): 433. <https://doi.org/10.14716/ijtech.v16i2.7073>.
- Jumra, Tarmizi, Mukhawas Rasyid, and Suriati. "The Role of Mediation in Land Dispute Resolution: Effectiveness and Challenges." *Journal of Indonesian Scholars for Social Research* 4, no. 2 (July 2024): 89–93. <https://doi.org/10.59065/jissr.v4i2.157>.
- Kokotiasa, Wawan. "Pelebagaan Mediasi Desa Dan Sinergi Membangun Sistem Peradilan." *EDUKASIA: Jurnal Pendidikan Dan Pembelajaran* 4, no. 2 (August 2023): 1407–14. <https://doi.org/10.62775/edukasia.v4i2.474>.
- Kusumawati, Adelia. "PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN)." STPN, 2025.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Revisi (Ce. Jakarta: Kencana, 2023).
- "Nearly 90pc of Sulh Cases in Shariah Courts Successfully Resolved in 2023, Says Religious Affairs Minister | Malay Mail," n.d.
- "Persentase Keberhasilan Mediasi Di PN Jakarta Timur," n.d.
- Rahmadani, Nita Andinia Tri Pramesti dan Nazwa Rizqita. "JALUR ALTERNATIF SEBAGAI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH." *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Ilmu* 1, no. 4 (2024). <https://journal.smartpublisher.id/index.php/jimi/article/view/167>.
- Rizaldi, Muhammad, Dian Aries Mujiburohman, and Dwi Wulan Pujiriyani. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha Dan Hak Milik." *Widya Bhumi* 3, no. 2 (October 2023): 137–51. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.62>.
- Rizqi, M. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (October 2025). <https://doi.org/10.56370/JHLG.V6I9.1833>.
- Rizziawan, Rahmat, Habib Dwi Putra, Bagas Prithajaya Putra, and Asep Suherman. "Clause Dalam Kontrak Bisnis- Analisis Yuridis Efektivitas Alternative Dispute Resolution (Adr) Di Indonesia." *Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 1, no. 4 (September 2025): 491–99.
- Salma Hanifah, Robiatul Adaniyah, and Siti Wiwin Wahyuni. "ANALISIS PERAN MEDIASI

- DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH TANAH (STUDI KASUS DI BATANG-BATANG KABUPATEN SUMENEP." *Bersatu: Jurnal Pendidikan Bhinneka Tunggal Ika* 3, no. 3 (May 2025): 51–58. <https://doi.org/10.51903/bersatu.v3i3.1072>.
- Sarjita. *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa Dan Perkara Pertanahan*. Yogyakarta: STPN Press, 2019.
- Sarjita, Tjahjo Arianto, and Moch Machfud Zarqoni. *Strategi Dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa Dan Perkara Pertanahan Untuk Keamanan Di Bidang Investasi*. Yogyakarta: Mitra Amanah Publishing, 2011.
- Sulistianingsih, Dewi, and Indira Fibriani. "Problematic Akta Perdamaian Pada Penyelesaian Sengketa Keperdataan Melalui Mediasi." *Jurnal Suara Hukum* 5, no. 1 (August 2023): 179–89. <https://doi.org/10.26740/jsh.v5n1.p179-189>.
- U.Nurzia. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *CBJIS: Cross-Border Journal of Islamic Studies* 7, no. 1 (June 2025): 227–33. <https://doi.org/10.37567/cbjis.v7i1.3985>.
- Yaakob, Adnan, Ali Mohamed, Ali Ashgar, Kasi Arun, Eishan Jan Mohammad Naqib, and Ahmad Muhamad Hassan. *Alternative Dispute Resolution: Law & Practice*. Kuala Lumpur: CLJ Publication, 2020.
- Yahya, Ahmad Septian. "Pengaturan Hukum Terhadap Praktik Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa." *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 5, no. 1 (May 2025): 107–19. <https://doi.org/10.30588/jhcj.v5i1.2340>.
- Yusri, Muhamad, Roy Marthen Moonti, Ibrahim Ahmad, and Muslim Kasim. "The Role Of Mediation Based On Regulation Of The Minister Of Agrarian And Spatial Planning/Head Of The National Land Agency Number 21 Of 2020 Concerning The Handling And Settlement Of Land Cases." *International Journal of Law, Crime and Justice* 1, no. 2 (May 2024): 67–76. <https://doi.org/10.62951/ijlcj.v1i2.60>.