



OPTIMALISASI MEDIASI NON-LITIGASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA DALAM BIDANG PERTANAHAN

Nabil Rantisi Maylesta

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Indonesia

Email: rantisinabil@gmail.com

Disubmit: 18-03-2024

| Direview: 29-09-2024

| Diterima: 11-10-2024

Abstract

Sengketa tanah merupakan salah satu bentuk sengketa perdata yang paling kompleks. Praktik penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi seringkali memerlukan proses yang panjang. Penelitian ini membahas implementasi mediasi non litigasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dan membandingkannya dengan praktik mediasi tanah di Jerman. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan hukum positif dan perbandingan hukum. Indonesia memposisikan mediasi tanah sebagai alat administratif yang terintegrasi dengan kewenangan negara untuk menjaga administrasi tanah yang tertib, sedangkan Jerman menekankan mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa perdata yang ditandai dengan kemandirian profesional. Artikel ini berargumen bahwa optimalisasi mediasi sengketa tanah di Indonesia seharusnya diarahkan pada penguatan kualitas dan profesionalisme proses mediasi, sambil mempertahankan peran administratif negara dalam memastikan kepastian hukum dan ketertiban dalam administrasi tanah.

Keywords: mediation; land disputes; non-litigation dispute resolution; civil procedure law; comparative law

Abstrak

Sengketa tanah merupakan salah satu bentuk sengketa perdata yang paling kompleks. Praktik penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi seringkali memerlukan proses yang Panjang. implementasi mediasi non litigasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dan membandingkannya dengan praktik mediasi tanah di Jerman. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan hukum positif dan perbandingan hukum. Indonesia memposisikan mediasi tanah sebagai alat administratif yang terintegrasi dengan kewenangan negara untuk menjaga administrasi tanah yang tertib, sedangkan Jerman menekankan mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa perdata yang ditandai dengan kemandirian profesional. Artikel ini berargumen bahwa optimalisasi mediasi sengketa tanah di Indonesia seharusnya diarahkan pada penguatan kualitas dan profesionalisme proses mediasi, sambil mempertahankan peran administratif negara dalam memastikan kepastian hukum dan ketertiban dalam administrasi tanah.

Kata Kunci: mediasi; sengketa tanah; penyelesaian sengketa non-litigasi; hukum acara perdata; hukum perbandingan

Pendahuluan

Sengketa pertanahan merupakan fenomena yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, meningkatnya kebutuhan atas tanah, serta belum sepenuhnya tertibnya administrasi pertanahan. Dalam konteks hukum perdata, tanah merupakan objek hak kebendaan yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan menjadi sumber utama konflik antarindividu maupun antara individu dengan badan hukum. Kompleksitas sengketa pertanahan tidak hanya disebabkan oleh hubungan keperdataan para pihak, tetapi juga oleh keterlibatan negara melalui kewenangan administrasi pertanahan, sehingga sengketa tersebut sering kali memiliki dimensi ganda, yakni keperdataan dan administratif.¹

Penyelesaian sengketa pertanahan secara konvensional melalui pengadilan negeri memang memberikan kepastian hukum melalui putusan yang bersifat mengikat, namun dalam praktiknya jalur litigasi kerap menghadapi berbagai kendala, antara lain lamanya proses pemeriksaan perkara, tingginya biaya berperkara, serta kecenderungan putusan yang bersifat menang-kalah.² Kondisi tersebut tidak jarang memperuncing konflik dan menghambat tercapainya keadilan substantif bagi para pihak. Dalam perspektif hukum acara perdata, keadaan ini bertentangan dengan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan

yang seharusnya menjadi roh dalam penyelenggaraan peradilan perdata.³

Sebagai respons atas keterbatasan litigasi, sistem hukum Indonesia mengakui mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁴ Penguatan peran mediasi juga ditegaskan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 yang menjadikan mediasi sebagai tahapan wajib dalam pemeriksaan perkara perdata.⁵ Dalam bidang pertanahan, mediasi non-litigasi memperoleh karakteristik khusus karena dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai lembaga administratif yang memiliki kewenangan teknis di bidang pertanahan.⁶ Perbedaan pendekatan tersebut menjadi menarik untuk dianalisis melalui perbandingan dengan sistem hukum Jerman yang mengatur mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa perdata yang profesional dan independen.⁷

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan serta praktik mediasi non-litigasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan dari perspektif hukum acara perdata. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan

¹ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

² Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).

³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2006).

⁴ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013).

⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan." (2016).

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008).

⁷ Niar Muflihat Rinandar, "Efektifitas Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Inisiatif Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Di Knator Pertanahan Kabupaten Bekasi," *Jurnal Mitra Pembangunan Hukum* 3, no. 2 (2021).

pendekatan perbandingan hukum (*comparative approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah kerangka normatif yang mengatur mediasi dan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia, khususnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang menempatkan mediasi sebagai bagian integral dari sistem hukum acara perdata.⁸

Pendekatan perbandingan hukum digunakan untuk membandingkan pelaksanaan dan karakteristik mediasi non-litigasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dengan sistem hukum Jerman. Perbandingan ini difokuskan pada aspek kedudukan mediasi dalam sistem peradilan perdata, peran lembaga negara atau mediator profesional, serta indikator efektivitas penyelesaian sengketa. Pemilihan Jerman sebagai objek perbandingan didasarkan pada keberadaan *Mediationsgesetz* Tahun 2012 yang secara khusus mengatur mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa perdata yang profesional dan independen, sehingga relevan untuk dianalisis dalam konteks pengembangan mediasi pertanahan di Indonesia.⁹

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan mediasi dan penyelesaian sengketa perdata, baik di Indonesia maupun di

⁸ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*.

⁹ Bundesministerium der Justiz, “Gesetz Zur Förderung Der Mediation Und Anderer Verfahren Der Außergerichtlichen Konfliktbeilegung (Mediationsgesetz” (2012).

Jerman, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum acara perdata, literatur mengenai mediasi, serta laporan resmi dan dokumen kebijakan yang relevan. Teknik analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode analisis normatif-preskriptif, yaitu dengan menafsirkan ketentuan hukum yang berlaku dan mengaitkannya dengan praktik penyelesaian sengketa pertanahan untuk merumuskan model penyelesaian yang sesuai dengan prinsip hukum acara perdata.¹⁰

Pembahasan

A. Mediasi Non-Litigasi dalam Perspektif Hukum Acara Perdata

Dalam sistem hukum acara perdata, mediasi dipahami sebagai mekanisme pra-ajudikatif yang bertujuan mendorong para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai sebelum pengadilan menjatuhkan putusan. Mediasi menempatkan para pihak sebagai subjek aktif yang berperan langsung dalam merumuskan penyelesaian sengketa, dengan bantuan mediator sebagai pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kewenangan memutus.¹¹ Pendekatan ini berbeda secara fundamental dengan litigasi yang bersifat adversarial dan menempatkan hakim sebagai otoritas pemutus sengketa.

Penguatan mediasi dalam sistem peradilan perdata Indonesia tercermin secara jelas dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 yang

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

¹¹ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*.

mewajibkan setiap perkara perdata untuk terlebih dahulu diupayakan penyelesaiannya melalui mediasi.¹² Ketentuan tersebut menunjukkan adanya pergeseran paradigma hukum acara perdata dari pendekatan formalistik menuju pendekatan yang lebih restoratif dan berorientasi pada penyelesaian sengketa secara substantif. Dalam konteks ini, mediasi berfungsi sebagai instrumen penyaring perkara yang berpotensi mengurangi beban pengadilan sekaligus memberikan ruang penyelesaian yang lebih adaptif terhadap kepentingan para pihak.¹³

Penguatan mediasi dalam sistem peradilan perdata Indonesia secara normatif tercermin secara tegas dalam **Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan**. Peraturan ini mewajibkan hakim pada sidang pertama untuk mengupayakan perdamaian melalui mediasi dan menunda pemeriksaan pokok perkara sampai proses mediasi selesai. Kewajiban tersebut menegaskan bahwa mediasi bukan lagi sekadar alternatif penyelesaian sengketa (alternative dispute resolution), melainkan telah menjadi **bagian integral dari hukum acara perdata**. Bahkan, tidak dilaksanakannya mediasi sesuai dengan ketentuan PERMA dapat mengakibatkan putusan pengadilan dinyatakan batal demi hukum.¹⁴

Secara filosofis, penguatan mediasi mencerminkan **pergeseran paradigma hukum acara perdata** dari pendekatan yang semata-mata menekankan kepastian

hukum formal menuju pendekatan yang lebih **restoratif dan berorientasi pada keadilan substantif**. Dalam paradigma ini, penyelesaian sengketa tidak hanya diukur dari kepatuhan prosedural, tetapi juga dari sejauh mana putusan atau kesepakatan mampu memulihkan keseimbangan hak dan kepentingan para pihak. Mediasi memungkinkan lahirnya solusi *win-win*, yang sering kali tidak dapat dicapai melalui putusan hakim yang bersifat kaku dan limitatif.¹⁵

Dari perspektif kelembagaan, mediasi juga memiliki fungsi strategis sebagai **instrumen pengendalian beban perkara (case management tool)**. Penumpukan perkara di pengadilan, khususnya perkara perdata, tidak hanya menghambat asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan, tetapi juga berpotensi menurunkan kualitas putusan hakim. Dengan mendorong penyelesaian sengketa melalui mediasi, pengadilan dapat memfokuskan sumber dayanya pada perkara-perkara yang benar-benar membutuhkan pemeriksaan litigatif, sehingga meningkatkan efisiensi dan efektivitas sistem peradilan secara keseluruhan.¹⁶

Lebih jauh, keberhasilan mediasi dalam perkara perdata juga berimplikasi pada **penguatan akses terhadap keadilan (access to justice)**. Bagi para pihak, mediasi menawarkan proses yang relatif cepat, biaya lebih ringan, serta hasil yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan konkret mereka. Dalam konteks negara hukum, mediasi menjadi sarana untuk

¹² Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

¹³ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*.

¹⁴ Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*, 1st ed. (Bandung: Refika Aditama, 2011).

¹⁵ Lalu Muhammad Wira Arizki, "Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi," *Private Law Universitas Mataram* 3, no. 2 (2023).

¹⁶ Dian Maris Rahmah, "Optimalisasi Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Di Pengadilan," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019).

mewujudkan keadilan yang tidak hanya legal-formal, tetapi juga responsif terhadap realitas sosial. Dengan demikian, mediasi bukanlah pelemanan kewenangan peradilan, melainkan justru perwujudan fungsi pengadilan sebagai lembaga yang melayani keadilan substantif bagi masyarakat.

B. Mediasi Non-Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia

Sengketa pertanahan di Indonesia umumnya berkaitan dengan persoalan administrasi pertanahan, seperti tumpang tindih sertifikat, kesalahan pencatatan data yuridis dan fisik tanah, maupun keberatan atas penerbitan hak atas tanah. Dalam konteks tersebut, mediasi non-litigasi yang dilaksanakan oleh ATR/BPN diposisikan sebagai mekanisme administratif yang bertujuan menyelesaikan sengketa melalui musyawarah dan mufakat.¹⁷ Dari perspektif hukum acara perdata, mediasi pertanahan ini berfungsi sebagai tahapan pra-litigasi yang diharapkan dapat mencegah sengketa berkembang menjadi perkara perdata di pengadilan.¹⁸

Data resmi Kementerian ATR/BPN menunjukkan bahwa pada periode Oktober 2024 hingga Oktober 2025 terdapat 6.015 pengaduan sengketa pertanahan, dan sebanyak 3.019 kasus atau sekitar 50,02% berhasil diselesaikan melalui mekanisme non-litigasi.¹⁹ Capaian tersebut menunjukkan

bahwa mediasi pertanahan memiliki peran signifikan dalam mengendalikan eskalasi sengketa. Namun demikian, secara konseptual mediasi pertanahan di Indonesia masih menghadapi tantangan, terutama karena pelaksanaannya cenderung dipahami sebagai prosedur administratif yang berorientasi pada penyelesaian berkas, bukan sebagai proses penyelesaian sengketa perdata yang independen dan profesional.²⁰ Hal ini berdampak pada kualitas kesepakatan yang dihasilkan serta keberlanjutan penyelesaian sengketa di kemudian hari.

erdapat beberapa catatan penting terkait implementasi mediasi pertanahan di Indonesia:

1. Karakter Administratif vs. Karakter Perdata

Mediasi pertanahan ATR/BPN cenderung dipahami sebagai **prosedur administratif internal**, yang fokusnya lebih pada penyelesaian berkas atau klarifikasi status administratif tanah. Pendekatan ini sering kali berbeda dari mediasi dalam hukum acara perdata yang bersifat **independen, netral, dan berorientasi pada penyelesaian sengketa substantif antar pihak**. Akibatnya, kualitas kesepakatan yang dihasilkan kadang kurang mencerminkan pemahaman penuh terhadap hak-hak hukum masing-masing pihak sebagai subjek hukum perdata.

2. Posisi Mediator dan Independensi Proses

Selesaikan 3.019 Kasus Pertanahan, Cegah Kerugian Rp9,67 Triliun,” 2024.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*.

¹⁸ Usman Rahmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan* (Bandung, 2013).

¹⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, “Setahun Menteri Nusron:

Dalam mediasi pertanahan ATR/BPN, mediator biasanya adalah pejabat atau staf yang memiliki fungsi administrasi pertanahan. Meskipun mereka dilatih untuk menjadi fasilitator, keberadaan mereka dalam suatu institusi yang memiliki kewenangan administratif atas objek sengketa berpotensi menimbulkan persepsi **ketergantungan atau bias** terhadap kepentingan administratif. Hal ini berbeda dengan mediasi perdata di pengadilan, di mana mediator diharapkan bersikap lebih independen dan profesional berdasarkan standar mediasi yang diatur dalam peraturan peradilan.

3. Kualitas dan Keberlanjutan Kesepakatan

Penyelesaian melalui mediasi administrasi seringkali fokus pada penyelesaian kasus secara cepat. Namun tanpa pemahaman yang mendalam tentang **hak keperdataan para pihak**, kesepakatan dapat saja rentan terhadap sengketa berulang atau keberatan di kemudian hari. Perbedaan orientasi ini berimplikasi pada **ketidakpastian hukum substantif** yang kemudian memunculkan kebutuhan litigasi perdata.

4. Integrasi dengan Sistem Hukum Acara Perdata

Dari perspektif hukum acara perdata, mediasi pertanahan seharusnya berfungsi sebagai **pralitigasi yang meaningful**—bukan sekadar prosedur administratif pra-

berkas. Jika mediasi pertanahan diorganisasi tanpa mengacu pada kaidah mediasi perdata yang diatur dalam PERMA dan asas mediasi perdata, maka perannya sebagai pencegah perkara masuk ke pengadilan menjadi kurang efektif secara substansial.

5. Perlunya Standarisasi Profesional Mediator

Untuk meningkatkan kualitas mediasi pertanahan, dibutuhkan standarisasi kompetensi dan **kodifikasi etika profesi mediator** yang lebih ketat, baik dalam konteks administratif maupun perdata. Hal ini akan memperkuat legitimasi kesepakatan yang dihasilkan serta meminimalkan potensi sengketa ulang di ranah perdata.²¹

Secara ideal, mediasi pertanahan yang efektif bukan hanya **menyelesaikan pertentangan administratif**, tetapi juga memperkuat hak-hak hukum para pihak sebagai subjek hukum perdata. Mediasi yang dilaksanakan dengan prinsip independensi, kesetaraan, serta keterbukaan informasi akan lebih mampu:

- Menjaga **kepastian hukum yang adil** (justice and legal certainty),
- Menghindari eskalasi sengketa ke proses litigasi formal,
- Menjamin penyelesaian sengketa yang komprehensif dari sudut **administratif dan substantif**.

Dengan sinergi antara mediasi pertanahan administrasi dan prinsip mediasi perdata,

²¹ Dkk Diptya Hardi Nugroho, "Peran Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Dalam Penyelesaian Sengketa

Waris Tanah Secara Mediasi," *Yurijaya* 5, no. 2 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.102>.

sistem penyelesaian sengketa di Indonesia akan mendekat kepada ideal negara hukum berkeadilan substantif.

C. Mediasi Non-Litigasi dalam Sistem Hukum Jerman

Sistem hukum Jerman mengatur mediasi melalui *Mediationsgesetz* Tahun 2012 yang menegaskan prinsip independensi mediator, kerahasiaan proses, serta kesukarelaan para pihak.²² Mediasi dipahami sebagai mekanisme penyelesaian sengketa perdata yang bersifat otonom dan tidak dilekatkan pada kewenangan administratif negara. Dalam praktiknya, mediasi dapat digunakan untuk berbagai jenis sengketa perdata, termasuk sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah, tanpa diklasifikasikan secara sektoral.

Konsekuensi dari pendekatan tersebut adalah tidak adanya pencatatan statistik khusus mengenai jumlah sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui mediasi. Evaluasi Uni Eropa terhadap implementasi Directive 2008/52/EC menunjukkan bahwa Jerman menitikberatkan efektivitas mediasi pada kualitas prosedur dan kompetensi mediator, bukan pada indikator kuantitatif penyelesaian sengketa.²³ Pendekatan ini mencerminkan orientasi sistem hukum Jerman yang menempatkan mediasi sebagai bagian dari budaya penyelesaian

sengketa perdata yang profesional dan berbasis kepercayaan para pihak.²⁴

Pendekatan ini mencerminkan orientasi sistem hukum Jerman yang memandang mediasi sebagai **bagian dari budaya hukum (legal culture)** dalam penyelesaian sengketa perdata. Keberhasilan mediasi diukur dari sejauh mana proses tersebut mampu menghasilkan kesepakatan yang stabil, dapat dijalankan, dan meminimalkan potensi sengketa lanjutan. Dengan menekankan profesionalisme mediator dan otonomi para pihak, sistem hukum Jerman berupaya membangun kepercayaan (trust-based dispute resolution) sebagai fondasi utama mediasi.

Dalam perspektif perbandingan hukum, pendekatan Jerman menunjukkan bahwa efektivitas mediasi tidak selalu bergantung pada keterlibatan langsung negara atau kewajiban prosedural yang ketat. Sebaliknya, mediasi yang dilembagakan sebagai mekanisme perdata yang independen justru dapat menghasilkan penyelesaian sengketa yang lebih berkelanjutan. Model ini memberikan pelajaran penting bagi pengembangan mediasi di Indonesia, khususnya mediasi pertanahan, agar tidak semata-mata dipahami sebagai prosedur administratif, tetapi sebagai proses penyelesaian sengketa perdata yang profesional, kredibel, dan berorientasi pada keadilan substantif.

²² Bundesministerium der Justiz, *Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung (Mediationsgesetz)*.

²³ European Commission, *Report on the Implementation of Directive 2008/52/EC on Mediation* (Brussels: European Union, 2016).

²⁴ Nadja Alexander, *International and Comparative Mediation: Legal Perspectives* (Iphu aan den Rijn: Kluwer Law International, 2009).

D. Analisis Komparatif dan Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Terintegrasi

Perbandingan antara Indonesia dan Jerman menunjukkan perbedaan orientasi yang signifikan dalam pelaksanaan mediasi non-litigasi. Indonesia menempatkan mediasi pertanahan sebagai instrumen administratif yang terintegrasi dengan kewenangan negara, sehingga efektivitasnya diukur melalui indikator kuantitatif penyelesaian sengketa.²⁵ Sebaliknya, Jerman menekankan mediasi sebagai mekanisme perdata yang profesional dan independen, dengan fokus pada kualitas proses dan otonomi para pihak.²⁶

Dalam perspektif hukum acara perdata, model yang paling ideal bagi Indonesia adalah model penyelesaian sengketa pertanahan yang terintegrasi, yakni dengan menempatkan mediasi administratif di ATR/BPN sebagai tahapan awal, dan pengadilan sebagai *ultimum remedium* apabila mediasi tidak menghasilkan kesepakatan. Pendekatan ini sejalan dengan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan serta memperkuat posisi mediasi sebagai instrumen substantif dalam sistem peradilan perdata.²⁷ Dengan demikian, optimalisasi mediasi pertanahan tidak hanya bergantung pada peningkatan kuantitas penyelesaian sengketa, tetapi juga pada penguatan kualitas dan

profesionalisme proses mediasi itu sendiri.²⁸

Pendekatan integratif tersebut sejalan dengan asas peradilan **sederhana, cepat, dan biaya ringan**, sekaligus memperkuat posisi mediasi sebagai instrumen substantif dalam sistem peradilan perdata. Mediasi tidak lagi dipahami sekadar sebagai tahapan formal atau prosedural, melainkan sebagai sarana utama penyelesaian sengketa yang mampu mengurangi konflik berkelanjutan dan meminimalkan kebutuhan litigasi. Oleh karena itu, optimalisasi mediasi pertanahan di Indonesia tidak cukup hanya bertumpu pada peningkatan angka penyelesaian sengketa, tetapi harus diarahkan pada **penguatan kualitas proses, profesionalisme mediator, dan legitimasi hasil mediasi**. Dengan demikian, mediasi pertanahan dapat berfungsi secara efektif sebagai jembatan antara kepastian hukum administratif dan keadilan substantif bagi para pihak.

Kesimpulan

Mediasi non-litigasi dalam sistem hukum acara perdata merupakan instrumen penting yang mencerminkan pergeseran paradigma penyelesaian sengketa dari pendekatan formalistik dan adversarial menuju pendekatan yang lebih restoratif, partisipatif, dan berorientasi pada keadilan substantif. Melalui mediasi, para pihak ditempatkan sebagai subjek aktif dalam merumuskan penyelesaian sengketa, sementara peran negara dan hakim diarahkan untuk memfasilitasi tercapainya perdamaian yang adil dan berkelanjutan.

²⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, "Setahun Menteri Nusron: Selesaikan 3.019 Kasus Pertanahan, Cegah Kerugian Rp9,67 Triliun."

²⁶ Bundesministerium der Justiz, *Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung (Mediationsgesetz)*, BGBl. I S. 1577 (2012).

²⁷ European Parliament and Council of the European Union, "Directive 2008/52/EC on Certain Aspects of Mediation in Civil and Commercial Matters, OJ L 136/3," (2008).

²⁸ Reza nur Amrin, "Urgensi Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Mediasi Elektronik Dalam Era Disrupsi," *Jurnal Pertanahan* 13, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.53686/jp.v13i1.188>.

Penguatan mediasi dalam sistem peradilan perdata Indonesia, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, menegaskan bahwa mediasi telah menjadi bagian integral dari hukum acara perdata dan bukan sekadar alternatif penyelesaian sengketa.

Dalam konteks sengketa pertanahan di Indonesia, mediasi non-litigasi yang dilaksanakan oleh ATR/BPN memiliki peran strategis sebagai mekanisme pralitigasi yang bertujuan mencegah eskalasi sengketa ke ranah peradilan. Secara kuantitatif, mediasi pertanahan menunjukkan tingkat efektivitas yang cukup signifikan dalam mengendalikan jumlah sengketa. Namun demikian, secara konseptual dan praktis, mediasi pertanahan masih menghadapi berbagai tantangan, terutama karena orientasinya yang cenderung administratif, keterbatasan independensi mediator, serta belum optimalnya kualitas dan keberlanjutan kesepakatan yang dihasilkan. Kondisi tersebut berpotensi mengurangi fungsi mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa perdata yang substantif dan berkeadilan.

Perbandingan dengan sistem hukum Jerman menunjukkan pendekatan yang berbeda, di mana mediasi diposisikan

sebagai mekanisme penyelesaian sengketa perdata yang otonom, profesional, dan berbasis kepercayaan para pihak. Keberhasilan mediasi diukur dari kualitas proses dan legitimasi hasil, bukan semata-mata dari indikator kuantitatif penyelesaian sengketa. Pendekatan ini menegaskan pentingnya profesionalisme mediator, independensi proses, serta otonomi para pihak dalam membangun penyelesaian sengketa yang berkelanjutan.

Berdasarkan analisis tersebut, model penyelesaian sengketa pertanahan yang paling ideal bagi Indonesia adalah model terintegrasi, dengan menempatkan mediasi administratif di ATR/BPN sebagai tahapan awal yang preventif, dan proses litigasi di pengadilan sebagai ultimum remedium apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan. Optimalisasi mediasi pertanahan tidak cukup hanya bertumpu pada peningkatan kuantitas penyelesaian sengketa, melainkan harus diarahkan pada penguatan kualitas proses, profesionalisme mediator, dan legitimasi hasil mediasi. Dengan demikian, mediasi pertanahan dapat berfungsi secara efektif sebagai jembatan antara kepastian hukum administratif dan keadilan substantif dalam kerangka negara hukum Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Diptya Hardi Nugroho, Dkk. "Peran Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Dalam Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Secara Mediasi." *Yurijaya* 5, no. 2 (2023). [https://doi.org/https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.102](https://doi.org/10.51213/yurijaya.v5i2.102).
- European Commission. *Report on the Implementation of Directive 2008/52/EC on Mediation*. Brussels: European Union, 2016.
- European Parliament and Council of the European Union. Directive 2008/52/EC on Certain Aspects of Mediation in Civil and Commercial Matters, OJ L 136/3, (2008).
- JuBundesministerium der Justiz. Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung (Mediationsgesetz (2012)).
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. "Setahun Menteri Nusron: Selesaikan 3.019 Kasus Pertanahan, Cegah Kerugian Rp9,67 Triliun," 2024.
- Lalu Muhammad Wira Arizki. "Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Private Law Universitas Mataram* 3, no. 2 (2023).

- Laurence Boulle. *Mediation: Principles, Process, Practice*. London: Lexis Nexis, 2011.
- M.Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. (2016).
- Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.
- Munir Fuady. *Teori Negara Hukum Modern (Rechtstaat)*. 1st ed. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Nadja Alexander. *International and Comparative Mediation: Legal Perspectives*. Iphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2009.
- Niar Muflihat Rinandar. “Efektifitas Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Inisiatif Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Di Knator Pertanahan Kabupaten Bekasi.” *Jurnal Mitra Pembangunan Hukum* 3, no. 2 (2021).
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Rachmadi Usman. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Rahmah, Dian Maris. “Optimalisasi Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Di Pengadilan.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019).
- Reza nur Amrin. “Urgensi Penyelesaian Kasus Pertanahan Melalui Mediasi Elektronik Dalam Era Disrupsi.” *Jurnal Pertanahan* 13, no. 1 (2023). <https://doi.org/https://doi.org/10.53686/jp.v13i1.188>.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Takdir Rahmadi. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Usman Rahmadi. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*. Bandung, 2013.