

Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Mediasi Sengketa Pertanahan Melalui Upaya Non-Litigasi

Cindy Aprillia, Suhadi

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author: cindyaprillia22@students.unnes.ac.id

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Sengketa pertanahan merupakan persoalan yang kerap terjadi di tengah meningkatnya kebutuhan akan lahan. Penyelesaian melalui jalur litigasi seringkali memakan waktu lama, biaya tinggi, dan tidak menciptakan rasa keadilan yang optimal bagi para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui upaya non-litigasi, khususnya mediasi. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi pustaka, dokumentasi, dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki peran penting sebagai fasilitator dalam mediasi dengan menekankan prinsip netralitas, musyawarah, dan keadilan. Mediasi terbukti lebih efektif dalam meredam konflik, membangun komunikasi yang konstruktif, serta menghasilkan kesepakatan yang saling menguntungkan. Meski demikian, keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kemauan para pihak untuk berdamai dan kepercayaan terhadap mediator. Dengan demikian, mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan

menjadi alternatif penyelesaian yang relevan, efisien, dan berkeadilan dalam mengatasi sengketa pertanahan.

Kata kunci: sengketa pertanahan, mediasi, non-litigasi, kantor pertanahan, alternatif penyelesaian sengketa.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting bagi manusia untuk menjalani kehidupan. Tanpa memiliki tanah, seseorang tidak dapat menikmati hak-haknya secara wajar dan aman sebagaimana layaknya individu lain yang memiliki lahan. Selain itu, sebagai makhluk sosial, manusia tetap memerlukan peran orang lain, termasuk dalam menyelesaikan permasalahan atau sengketa pertanahan yang dihadapinya. Pada dasarnya, setiap orang tentu mendambakan hidup rukun, damai, dan saling menghormati antar sesama. Namun, dalam kenyataan kehidupan sosial yang penuh dengan keragaman baik dari segi etnis, ekonomi, budaya, hingga perbedaan kepentingan individu perselisihan, termasuk sengketa tanah, kerap kali tidak dapat dihindarkan.²⁰⁸

Indonesia sebagai negara agraris masih menghadapi berbagai persoalan di bidang pertanahan, yang salah satunya ditandai dengan munculnya sengketa kepemilikan tanah. Hal ini terjadi karena tanah saat ini tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal atau usaha, tetapi juga telah memiliki nilai ekonomis yang tinggi bagi pemiliknya. Dari sudut pandang positif, nilai ekonomis tanah dapat memberikan keuntungan bagi pemiliknya. Namun di sisi lain, tingginya nilai tanah juga memicu perselisihan, karena masyarakat sering kali saling mengklaim hak atas sebidang

²⁰⁸ Hamidi, H., & Latif, M. A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, 12(1), 51-72.

tanah yang sama. Hal ini kemudian berkembang menjadi konflik dan sengketa pertanahan yang berlarut-larut.²⁰⁹

Jumlah kasus sengketa tanah di Indonesia terus menjadi perhatian, dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat 5.973 kasus sengketa, konflik, dan perkara tanah sepanjang 2024. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatat ada 48.000 konflik pertanahan yang diselesaikan di tahun 2024, dengan 79% di antaranya berhasil diselesaikan. Jumlah ini menunjukkan bahwa persoalan pertanahan merupakan isu penting yang harus segera ditindaklanjuti. Jika tidak, hal ini dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah yang sah.²¹⁰

Permasalahan pertanahan merupakan isu krusial yang perlu mendapatkan perhatian dan penanganan secara prioritas. Keterbatasan lembaga peradilan dalam menyelesaikan berbagai konflik tanah telah menyebabkan menurunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Oleh karena itu, dibutuhkan alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efektif di luar jalur litigasi.

Persoalan tanah terus menjadi isu aktual yang berulang dari waktu ke waktu. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, pesatnya pembangunan, serta semakin terbukanya akses bagi berbagai pihak untuk menguasai tanah sebagai aset strategis dalam mendukung kepentingan ekonomi dan investasi, konflik pertanahan semakin sulit dihindari. Kompleksitas permasalahan ini dipicu oleh tingginya kebutuhan terhadap lahan, yang menjadikan sengketa pertanahan semakin meluas. Salah satu bentuk permasalahan yang sering terjadi di tengah masyarakat

²⁰⁹ Hasbi, H. (2020). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Kota Makassar. *Pleno Jure*, 9(1), 36-46.

²¹⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN).

adalah tumpang tindih kepemilikan lahan atau yang dikenal dengan istilah sertifikat ganda. Untuk mengatasi persoalan tersebut, berbagai upaya dilakukan oleh masyarakat guna menemukan solusi terbaik, sehingga tanah dapat dimanfaatkan secara optimal dalam aspek ekonomi.²¹¹

Sengketa dapat dialami oleh berbagai pihak, baik individu, kelompok, kombinasi keduanya, hingga antara entitas yang lebih besar seperti perusahaan, hubungan antara perusahaan dan negara, bahkan antarnegara. Artinya, sengketa bisa bersifat publik maupun perdata, dan dapat terjadi di berbagai tingkat, mulai dari lokal, nasional, hingga internasional. Sengketa dapat dialami oleh berbagai pihak, baik individu, kelompok, kombinasi keduanya, hingga antara entitas yang lebih besar seperti perusahaan, hubungan antara perusahaan dan negara, bahkan antarnegara. Artinya, sengketa bisa bersifat publik maupun perdata, dan dapat terjadi di berbagai tingkat, mulai dari lokal, nasional, hingga internasional.²¹²

Penyelesaian konflik atau sengketa di luar jalur hukum formal dikenal dengan istilah **mediasi**. Namun, di Indonesia, pemahaman masyarakat terhadap mekanisme mediasi masih tergolong rendah karena kurangnya sosialisasi mengenai aturan dan ketentuan yang mengatur proses tersebut. Padahal, esensi utama dari mediasi adalah mencapai kesepakatan damai antara pihak-pihak yang berselisih.

Konsep mediasi di Indonesia dalam perkembangannya dimuat dalam **Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan**. Lahirnya regulasi ini tidak terlepas dari kondisi sosial yang menunjukkan bahwa pengadilan sering kali tidak mampu

²¹¹ Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt dan Jeffrey Z.Rubin. *Notarius*, 13(2), 803-818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>.

²¹² Ibid.

menyelesaikan perkara secara cepat dan efisien, serta masih menghadapi kendala klasik berupa penumpukan perkara.²¹³

Masalah kepemilikan tanah masih menjadi isu penting di berbagai daerah. Banyaknya bidang tanah yang status kepemilikannya belum jelas, ditambah dengan rendahnya kesadaran masyarakat terhadap prosedur hukum yang seharusnya ditempuh, menyebabkan sengketa dan konflik pertanahan menumpuk di pengadilan setempat.²¹⁴ Dalam praktiknya, penyelesaian sengketa tanah yang bersifat perdata masih mengacu pada ketentuan hukum acara lama, yaitu ***Herziene Inlandsch Reglement (HIR)*** yang berlaku di wilayah Jawa dan Madura, serta ***Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*** untuk wilayah di luar Jawa dan Madura. Kedua peraturan tersebut merupakan warisan kolonial Hindia Belanda yang hingga kini masih digunakan dalam sistem hukum perdata Indonesia.

Sementara itu, penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan dapat dilakukan melalui ***Alternative Dispute Resolution (ADR)*** atau mekanisme penyelesaian sengketa alternatif. Proses ini berlandaskan pada **Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999** tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang memberikan landasan hukum untuk menyelesaikan konflik secara lebih cepat dan efisien dibanding jalur litigasi.²¹⁵

Sengketa dalam bidang pertanahan merupakan bentuk perselisihan antara individu, badan hukum, atau lembaga, yang tidak menimbulkan dampak sosial-politik yang luas.

²¹³ Hadi Subhan, M. (2008). Hukum Kepailitan Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan. *Jakarta: Kencana Prenada Media Grup*.

²¹⁴ Umar, M. H. (2013). *BANI dan penyelesaian sengketa*. PT. Fikahati Aneska bekerjasama dengan BANI Arbitration Center (Badan Arbitrasi Nasional Indonesia).

²¹⁵ Hasbi, H. (2020). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Kota Makassar. *Pleno Jure*, 9(1), 36-46.

Suatu kejadian dapat dikategorikan sebagai sengketa pertanahan apabila memenuhi unsur-unsur tertentu yang menjadi ciri dari sengketa tersebut. Namun dalam praktiknya, pemahaman mengenai sengketa pertanahan sering kali rancu dengan istilah permasalahan tanah secara umum, yang kerap kali disebut juga sebagai sengketa.²¹⁶

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi dapat dilakukan di luar sistem peradilan formal, salah satunya melalui **lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN)**. Kehadiran lembaga ini memiliki dasar hukum yang kuat, yaitu **Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)** yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Undang-undang ini merupakan perwujudan dari **Pasal 33 ayat (3) UUD 1945**, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Seiring berlakunya UUPA, untuk pertama kalinya Indonesia memiliki **sistem pendaftaran tanah nasional**, yang merupakan implementasi dari **Pasal 19 Ayat (1) UUPA**. Ketentuan ini kemudian diperkuat melalui **Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (telah dicabut)**, yang kemudian disempurnakan menjadi **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, sebagai dasar penyelenggaraan pendaftaran tanah guna menjamin **kepastian hukum** atas hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Lebih lanjut, melalui **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan**, BPN

²¹⁶ Masese, S. I. D., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2023). Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 4(1), 74-90.

diberi **kewenangan untuk menangani sengketa tanah** melalui mekanisme **mediasi**, sesuai dengan wilayah hukum masing-masing.²¹⁷

Proses mediasi yang dilakukan oleh BPN dalam menangani keberatan dari pihak-pihak yang bersengketa dinilai masih belum berjalan secara maksimal. Padahal, secara ideal, konflik semacam ini dapat diselesaikan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama dengan menjunjung tinggi nilai kekeluargaan, menghemat biaya penyelesaian, serta meminimalkan potensi konflik yang meluas di masyarakat. Oleh karena itu, perlu dilakukan penguatan peran mediasi di setiap kantor pertanahan daerah agar penyelesaian sengketa dapat berlangsung lebih efisien dan efektif.²¹⁸

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis merumuskan fokus kajian pada penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi di BPN Kota Semarang serta mengkaji sejauh mana peran mediator dalam proses penyelesaian tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi sebagai upaya non-litigasi, serta mengevaluasi efektivitas pelaksanaan mediasi, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, dan memberikan rekomendasi guna meningkatkan kualitas penyelesaian sengketa secara damai, cepat, dan efisien.

²¹⁷ Hamidi, H., & Latif, M. A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, 12(1), 51-72.

²¹⁸ Hasbi, H. (2020). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Kota Makassar. *Pleno Jure*, 9(1), 36-46.

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Konseptual

Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan merupakan konflik antara individu, badan hukum, atau instansi pemerintah yang berkaitan dengan penguasaan, pemanfaatan, atau hak atas tanah. Sengketa ini umumnya timbul akibat ketidaksesuaian data yuridis dan fisik, tumpang tindih sertifikat, atau ketidakjelasan status kepemilikan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016), sengketa pertanahan didefinisikan sebagai perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Namun, Permen ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 ini telah dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020). Pasal 1 angka 2 Permen ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 menegaskan bahwa "*Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas*".

Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana pihak ketiga yang netral (mediator) membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai. Dalam konteks hukum Indonesia, mediasi telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, serta diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian

Sengketa. Mediasi menekankan pada prinsip *win-win solution* dan musyawarah untuk mufakat.

Upaya Non Litigasi

Upaya non-litigasi merujuk pada bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan formal. Metode ini mengedepankan efisiensi waktu dan biaya, serta menjaga hubungan baik antar pihak. Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penyelesaian secara non-litigasi lebih fleksibel dan partisipatif, sehingga sering kali dianggap lebih sesuai untuk konflik masyarakat seperti sengketa tanah.²¹⁹

Peran Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan, sebagai perpanjangan tangan dari BPN RI di tingkat kabupaten/kota, berfungsi tidak hanya dalam pelayanan administrasi pertanahan tetapi juga memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016. Kantor Pertanahan bertindak sebagai fasilitator yang membantu pihak-pihak yang berselisih agar mencapai kesepakatan bersama secara damai.

Kajian Teori

Penelitian ini diarahkan untuk memberikan pemahaman lebih lanjut mengenai Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Mediasi Sengketa Pertanahan melalui Upaya Non-Litigasi menggunakan doktrin-doktrin dan prinsip-prinsip dalam teori ***Alternative Dispute Resolution*** (ADR). Lawrence Susskind adalah tokoh utama dalam pengembangan pendekatan konsensus (*consensus building*) dalam teori penyelesaian sengketa. Menurutnya, penyelesaian konflik tidak hanya menekankan pada aspek

²¹⁹ Wignjosoebroto, S. (2002). *Hukum: Paradigma, metode dan dinamika masalahnya*.

legal formal, tetapi juga harus berbasis pada partisipasi aktif para pihak yang berselisih. Dalam bukunya *The Consensus Building Handbook*²²⁰, Susskind menyatakan bahwa keberhasilan mediasi terletak pada:

1. Proses kolaboratif dan partisipatif;
2. Pemetaan kepentingan, bukan hanya posisi;
3. Netralitas mediator;
4. Pencapaian kesepakatan yang berkelanjutan (*sustainable agreements*).

Teori ini menyarankan bahwa solusi terbaik adalah yang dapat diterima semua pihak (*win-win solution*), serta mampu menjaga hubungan sosial antar pihak yang sebelumnya bersengketa. Teori ADR mengembangkan pendekatan penyelesaian sengketa di luar jalur peradilan yang lebih cepat, murah, dan tidak formal. ADR meliputi berbagai metode seperti negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Dalam konteks pertanahan, ADR khususnya mediasi menjadi cara yang efektif untuk menyelesaikan konflik secara damai, mencegah proses hukum yang panjang, serta menjaga hubungan baik antar masyarakat. BPN sebagai lembaga negara yang mengurus pertanahan memiliki peran strategis dalam pelaksanaan ADR di bidang agraria.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yakni pendekatan yang bertujuan untuk memahami sikap, pandangan, perasaan, serta perilaku individu maupun kelompok. Dengan pendekatan ini, peneliti berusaha memperoleh pemahaman yang mendalam terhadap fenomena yang sedang diteliti.²²¹ Penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian yuridis empiris

²²⁰ Susskind, L. E., McKearnen, S., & Thomas-Lamar, J. (1999). *The consensus building handbook: A comprehensive guide to reaching agreement*. Sage publications.

²²¹ Moleong, L. J. (2007). *Metode penelitian kualitatif*.

atau sosiologis, yaitu penelitian yang mengkaji penerapan hukum positif sekaligus melihat realitas yang terjadi di masyarakat.²²² Pendekatan yang digunakan bersifat kualitatif dengan metode studi kasus, yang bertujuan untuk memahami proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Semarang oleh Badan Pertanahan Nasional, serta peran mediator dalam menyelesaikan konflik tersebut. Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai dasar awal, yang kemudian dilengkapi dengan data primer dari lapangan melalui studi dokumen, observasi, dan wawancara.

PEMBAHASAN

Hukum agraria merupakan cabang ilmu hukum yang mencakup berbagai aspek pengaturan terhadap hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu. Cabang-cabang ini mencakup antara lain hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, dan lainnya. Dasar hukum utama yang mengatur sistem agraria nasional adalah UUPA. Berdasarkan ruang lingkupnya, hukum agraria terbagi menjadi dua kategori utama. *Pertama*, hukum agraria administratif yang mencakup keseluruhan regulasi sebagai dasar bagi pemerintah dalam mengambil tindakan administratif di bidang pertanahan. *Kedua*, hukum agraria perdata yang mengatur kepentingan individu maupun badan hukum swasta atas tanah atau bidang agraria lainnya.

Namun dalam praktiknya, masih banyak pihak yang memanfaatkan kelemahan dalam sistem penegakan hukum, sehingga memicu peningkatan jumlah sengketa tanah. Konflik pertanahan kini menjadi hal yang sulit dihindari, disebabkan oleh lemahnya pengawasan hukum serta tingginya kebutuhan masyarakat terhadap lahan, sementara ketersediaan lahan semakin terbatas. Sengketa tanah sendiri diatur melalui regulasi khusus, salah satunya Permen

²²² Waluyo, B. (2008). *Penelitian hukum dalam praktek*.

ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 yang menegaskan bahwa Sengketa Pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Secara umum, sengketa tanah terjadi ketika dua pihak saling mengklaim hak atas bidang tanah tertentu. Permasalahan yang timbul dalam sengketa ini dapat beragam, mulai dari penggunaan dokumen palsu hingga perubahan batas lahan secara ilegal.

Mediasi memainkan peran penting sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa pertanahan secara non-litigasi. Penggunaan mediasi dalam menyelesaikan konflik pertanahan memiliki sejumlah kelebihan, seperti prosedur yang mudah dipahami, biaya yang relatif rendah, serta proses yang tidak berbelit. Selain itu, mediasi memberikan keleluasaan lebih kepada para pihak yang bersengketa untuk terlibat langsung dalam mencari solusi, sehingga meningkatkan rasa memiliki terhadap hasil penyelesaian. Mediasi juga membantu meringankan beban pengadilan, baik peradilan umum maupun tata usaha negara, karena proses ini mendorong penyelesaian di luar sistem peradilan formal. Melalui mediasi, para pihak diberikan kewenangan penting untuk menyelesaikan sengketa secara efisien, efektif, serta memberikan jaminan kepastian hukum.

Penyelesaian konflik melalui mediasi memerlukan keterlibatan pihak ketiga, yaitu seorang mediator yang berfungsi sebagai fasilitator sekaligus penengah. Karena itu, seorang mediator harus memiliki integritas dan kemampuan interpersonal yang baik, serta dapat menyusun proses penyelesaian berdasarkan prinsip-prinsip yang disepakati oleh seluruh pihak. Dengan peran tersebut, mediasi dapat menciptakan suasana netral dan kondusif, memungkinkan pihak-pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan secara adil dan tanpa keberpihakan.²²³

²²³ Amaliya, L., Ixal, D. I. S., Ardiansyah, M. A., & Suroso, Z. Y. (2024). Peran Mediasi dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Kecenderungan untuk menyelesaikan sengketa di luar jalur pengadilan tidak hanya terjadi di masyarakat tradisional, tetapi juga mulai banyak diterapkan di negara-negara maju seperti Amerika Serikat. Meskipun sistem peradilannya kuat, negara tersebut kini semakin mengandalkan penyelesaian sengketa melalui mekanisme non-litigasi. Penulis berpendapat bahwa mediasi merupakan metode yang tepat dalam menyelesaikan konflik pertanahan. Namun, tantangan dalam pelaksanaan mediasi terletak pada rendahnya tingkat kepercayaan antara pihak-pihak yang bersengketa terhadap mediator, yang menyebabkan banyak kasus sengketa tanah tidak terselesaikan. Meski demikian, proses mediasi tetap dijalankan secara berkelanjutan hingga tercapai solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak secara adil dan memuaskan.

Mediasi merupakan suatu metode penyelesaian konflik antara dua pihak atau lebih yang dilakukan melalui proses perundingan atau musyawarah, dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak memiliki wewenang untuk mengambil keputusan. Pihak ketiga ini disebut mediator, yang berperan dalam memberikan dukungan baik dalam hal prosedur maupun substansi. Dengan demikian, terdapat beberapa unsur penting dalam proses mediasi, yaitu:²²⁴

1. Mediasi dilakukan sebagai bentuk penyelesaian sengketa yang mengedepankan perundingan dengan pendekatan kesepakatan bersama atau konsensus.

Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan: Studi Kasus di Desa Sumberjaya Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 6(2), 2113-2129.

²²⁴ Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt dan Jeffrey Z.Rubin. *Notarius*, 13(2), 803-818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>.

2. Para pihak yang bersengketa sepakat untuk melibatkan seorang pihak ketiga yang netral, yang disebut mediator.
3. Mediator tidak berperan sebagai pengambil keputusan, melainkan hanya membantu para pihak untuk menemukan solusi yang disetujui bersama.

Sengketa pertanahan dijelaskan sebagai konflik mengenai tanah antara individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak membawa dampak sosial-politik secara luas. Beberapa faktor utama yang menyebabkan munculnya sengketa pertanahan hingga saat ini antara lain:

1. Ketidaktertiban administrasi pertanahan pada masa lampau;
2. Ketimpangan dalam penguasaan dan distribusi tanah;
3. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang masih bersifat negatif;
4. Kebutuhan terhadap tanah yang terus meningkat sehingga memicu kenaikan harga tanah secara drastis;
5. Tumpang tindih dalam peraturan perundang-undangan terkait pertanahan;
6. Banyaknya tanah yang dibiarkan terbengkalai;
7. Kurangnya ketelitian dari notaris dan pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugasnya;
8. Belum adanya keseragaman dalam penafsiran hukum di antara aparat penegak hukum, khususnya hakim, terhadap regulasi di bidang pertanahan.

Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa pertanahan di luar jalur pengadilan yang menitikberatkan pada pendekatan penyuluhan, meskipun terkadang proses ini tidak langsung menghasilkan konsensus. Mediasi dilakukan melalui prosedur yang sistematis, terstruktur, dan berorientasi pada penyelesaian, dengan keterlibatan aktif para pihak yang bersengketa. Tujuan akhirnya adalah mencapai kesepakatan bersama yang dapat diterima oleh semua pihak.

Dalam proses mediasi, peran mediator sangat penting, yaitu memfasilitasi diskusi, mengarahkan para pihak

memahami aspek hukum, mendorong keterbukaan atas masalah dan kepentingan masing-masing, serta menumbuhkan kesadaran bahwa konflik bukanlah sesuatu yang harus dimenangkan, melainkan diselesaikan secara damai. Mediator juga mendengarkan, mencatat, dan mengajukan pertanyaan untuk membantu para pihak merumuskan kesepakatan. Tahapan mediasi umumnya terdiri dari dua bagian utama:

1. Tahap Pra-Mediasi:

- Membangun komunikasi awal antara mediator dan para pihak.
- Menjelaskan peran mediator serta alur dan prosedur mediasi.
- Mengidentifikasi pokok masalah dan mengumpulkan informasi terkait.
- Menentukan pihak-pihak yang terlibat, kepentingan mereka, serta siapa yang akan berpartisipasi dalam negosiasi.
- Menyusun strategi mediasi, termasuk pengaturan ruang, tempat duduk, dan aturan diskusi.
- Menumbuhkan kepercayaan serta komitmen para pihak terhadap proses mediasi.

2. Tahap Mediasi:

- Sesi pembukaan, di mana mediator memperkenalkan diri dan para pihak, menjelaskan tujuan mediasi, serta menjabarkan hak dan kewajiban semua pihak.
- Penyusunan agenda berdasarkan isu-isu yang ingin dibahas.
- Pengungkapan kepentingan masing-masing pihak, baik secara langsung (melalui pertanyaan terbuka) maupun tidak langsung.
- Identifikasi dan pencarian berbagai alternatif solusi atas masalah yang dihadapi.
- Analisis terhadap kelebihan dan kekurangan dari masing-masing solusi yang diajukan.

- Proses negosiasi, di mana para pihak mencari titik temu dan bersedia memberikan kompromi.
- Penyusunan kesepakatan akhir yang dituangkan dalam bentuk tertulis, dengan rencana implementasi sebagai bagian dari penyelesaian sengketa.

Melalui tahapan-tahapan di atas, mediasi diharapkan dapat menciptakan solusi yang adil, efisien, dan dapat diterima oleh seluruh pihak tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal.²²⁵

Sengketa pertanahan merupakan salah satu isu yang paling sering terjadi dalam masyarakat Indonesia, termasuk di Kota Semarang. Sengketa ini bisa terjadi akibat tumpang tindih sertifikat, batas tanah yang tidak jelas, atau akibat perbedaan pemahaman mengenai hak kepemilikan. Penyelesaian sengketa pertanahan sering kali memakan waktu lama apabila diselesaikan melalui jalur litigasi atau pengadilan. Oleh karena itu, upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi, khususnya mediasi, menjadi alternatif yang sangat relevan dan dibutuhkan.

Salah satu institusi yang memiliki peran penting dalam proses ini adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang. Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai bagian dari BPN berfungsi tidak hanya sebagai lembaga yang mengurus administrasi pertanahan, tetapi juga sebagai mediator dalam penyelesaian konflik pertanahan. Peran ini menjadi krusial mengingat Kantor Pertanahan memiliki data dan dokumen resmi yang berkaitan dengan kepemilikan dan status hukum tanah. Dengan posisi strategis ini, Kantor Pertanahan dapat bertindak netral dan obyektif dalam membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan bersama.

²²⁵ Rolando, R., Wn, S. F., Juniyanto, D., & Setiawan, N. (2024). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1), 319-327.

Kantor Pertanahan pada dasarnya juga bertugas memberikan ruang dialog antara pihak-pihak yang bersengketa, membantu menjelaskan status hukum tanah berdasarkan dokumen yang tersedia, dan memfasilitasi pencapaian kesepakatan yang sah secara hukum. Peran ini didasarkan pada Permen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang memberi kewenangan kepada BPN untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi. Mediasi adalah salah satu bentuk dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa secara damai, efisien, dan cepat, tanpa harus melalui proses pengadilan. Dalam konteks pertanahan, mediasi melibatkan pihak yang bersengketa dan seorang mediator dari Kantor Pertanahan. Mediator akan memfasilitasi pertemuan, mendengarkan pendapat dari masing-masing pihak, dan membantu mereka mencari solusi yang dapat diterima bersama.

Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan dengan prosedur yang telah ditetapkan. Tahapan mediasi meliputi: (1) pendaftaran permohonan mediasi oleh salah satu pihak, (2) penunjukan mediator, (3) penyampaian informasi dan dokumen oleh kedua belah pihak, (4) proses pertemuan mediasi, dan (5) penandatanganan kesepakatan apabila tercapai. Apabila mediasi gagal, para pihak tetap memiliki opsi untuk melanjutkan sengketa ke pengadilan.

Meskipun mediasi memiliki banyak kelebihan, pelaksanaannya tidak terlepas dari tantangan. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya kepercayaan dari para pihak terhadap netralitas mediator atau lembaga yang memediasi. Dalam beberapa kasus, ketidakpercayaan ini menyebabkan kegagalan mediasi. Tantangan lain adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur dan manfaat mediasi. Banyak masyarakat yang lebih memilih jalur litigasi karena dianggap lebih "resmi" atau karena kurangnya informasi tentang mediasi.

Solusi atas permasalahan di atas, Kantor Pertanahan perlu melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya penyelesaian sengketa secara damai dan efisien. Selain itu, keterbatasan jumlah mediator yang profesional dan terlatih juga menjadi kendala. Dibutuhkan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di Kantor Pertanahan agar dapat memberikan layanan mediasi yang optimal.

Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka melakukan optimalisasi peran mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan, perlu melakukan beberapa langkah strategis, antara lain:

1. Peningkatan kapasitas mediator dengan mengadakan pelatihan rutin bagi pegawai yang ditugaskan sebagai mediator agar memiliki kemampuan komunikasi, negosiasi, dan pemahaman hukum yang memadai;
2. Sosialisasi kepada masyarakat dengan menyampaikan informasi mengenai manfaat dan prosedur mediasi secara aktif melalui berbagai media, termasuk media sosial, brosur, dan penyuluhan langsung kepada masyarakat;
3. Kolaborasi dengan lembaga Lain dengan menjalin kerja sama dengan lembaga bantuan hukum, pemerintah daerah, dan organisasi masyarakat sipil untuk memperluas jangkauan layanan mediasi;
4. Digitalisasi layanan dengan mengembangkan sistem layanan mediasi berbasis teknologi informasi agar proses lebih transparan, mudah diakses, dan terdokumentasi dengan baik.

Penyelesaian konflik di luar jalur pengadilan dikenal sebagai langkah non-litigasi atau metode alternatif penyelesaian sengketa (ADR).²²⁶ Tujuan utamanya adalah

²²⁶ Widnyana, I. M. (2009). *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*. Fikahati Aneska bekerja sama dengan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia).

untuk menemukan solusi yang memberikan keuntungan bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa. Mediasi merupakan salah satu metode dalam ADR, yaitu proses penyelesaian konflik yang dilakukan melalui dialog atau perundingan untuk mencapai kesepakatan, dengan bantuan seorang mediator. Mediator berperan sebagai fasilitator untuk membantu para pihak menemukan solusi damai yang saling menguntungkan.

Dilihat dari segi efektivitas dalam menangani konflik pertanahan, mediasi dianggap sebagai metode yang paling sesuai. Hal ini karena mediasi memberikan ruang kepada kedua pihak untuk secara terbuka menyampaikan perasaan, pendapat, maupun harapan mereka. Dengan adanya komunikasi dua arah yang jujur ini, potensi terciptanya perdamaian menjadi lebih besar, dan penyelesaian sengketa tanah pun bisa dicapai secara damai dan menyeluruh. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, jumlah kasus sengketa tanah di Kota Semarang yang terjadi pada tahun 2021-2024 sebagai berikut:

Tabel 13. Data Jumlah Kasus di Kantor Pertanahan Kota Semarang

No.	Tahun	Jumlah Kasus Sengketa Tanah
1.	2021	39
2.	2022	77
3.	2023	40
4.	2024	42

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Semarang

Sedangkan berdasarkan data yang diperoleh kasus yang diselesaikan dan tidak terselesaikan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat terlihat pada tabel berikut:

Tabel 14. data yang diperoleh kasus yang diselesaikan dan tidak terselesaikan di Kantor Pertanahan Kota Semarang

No.	Tahun	Kasus yang terselesaikan	Kasus yang tidak dapat terselesaikan
1.	2021	34	5
2.	2022	75	2
3.	2023	38	2
4.	2024	31	11
Jumlah		178	20

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Semarang

Penyelesaian konflik pertanahan di Kantor Pertanahn Kota Semarang pada umumnya dilakukan terlebih dahulu melalui mekanisme mediasi. Warga setempat meminta bantuan pihak Kantor Pertanahan untuk menjadi fasilitator dalam menangani kasus sengketa tersebut. Mereka cenderung memilih menyelesaikan konflik di kantor pertanahan karena pertimbangannya yang lebih ekonomis dan efisien dari segi waktu. Selain itu, berdasarkan hasil wawancara dengan Nafis Dardiri yang merupakan staf Penata Pertanahan Muda Kantor Pertanahan Kota Semarang, alasan utama masyarakat memilih mediasi di kantor pertanahan adalah keterbatasan pemahaman mengenai prosedur di pengadilan, kesibukan pekerjaan sehari-hari, serta biaya mediasi yang relatif lebih rendah.

Seperti contoh penanganan kasus sengketa yang terjadi di Lingkungan RT 06/RW 09 Kelurahan Bulusan, Tembalang, Kota Semarang. Penyelesaian dilakukan melalui metode mediasi, yakni suatu pendekatan dalam menyelesaikan konflik melalui perundingan guna mencapai kesepakatan, dengan bantuan pihak ketiga yakni kantor pertanahan Kota Semarang yang bertindak sebagai mediator. Dalam proses ini, kedua belah pihak diberikan keleluasaan untuk menyampaikan pandangan dan keinginan mereka, sehingga penyelesaian lebih mudah dicapai.

Mediasi dianggap sebagai solusi damai yang tepat dan efisien, karena membuka akses lebih besar bagi para pihak untuk mendapatkan penyelesaian yang adil dan memuaskan. Prinsip utama yang dikedepankan dalam mediasi adalah musyawarah untuk mencapai mufakat secara harmonis.

Keberhasilan proses mediasi sangat dipengaruhi oleh kemauan masing-masing pihak yang terlibat dalam sengketa. Jika sejak awal salah satu pihak sudah tidak memiliki niat untuk berdamai, maka sebesar apa pun upaya yang dilakukan oleh mediator, mediasi tersebut kemungkinan besar tidak akan membuahkan hasil. Oleh karena itu, kesediaan dari kedua belah pihak untuk berdamai menjadi kunci utama keberhasilan mediasi. Meskipun begitu, mediasi tetap dapat berfungsi untuk meredam konflik agar tidak berkembang lebih besar atau meluas. Dalam konteks ini, Kantor Pertanahan peran penting sebagai ujung tombak dalam memfasilitasi penyelesaian konflik atau sengketa di masyarakat. Proses mediasi yang mengutamakan musyawarah dan fleksibilitas memungkinkan tercapainya penyelesaian yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak. Dengan dilibatkannya para pihak secara aktif dalam proses tersebut, mereka memiliki kesempatan lebih besar untuk mencapai hasil yang sesuai dengan kepentingan dan keinginan masing-masing. Pada akhirnya, forum mediasi dapat memberikan solusi yang saling menguntungkan sekaligus meminimalkan potensi kerugian yang ditanggung oleh masing-masing pihak.

Apabila proses mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak berhasil mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa, maka langkah selanjutnya yang dapat ditempuh adalah melalui jalur litigasi atau penyelesaian melalui pengadilan. Hal ini sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyatakan bahwa apabila mediasi tidak

menghasilkan kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilanjutkan melalui mekanisme hukum yang berlaku. Kegagalan mediasi dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti ketidakhadiran salah satu pihak dalam proses mediasi, ketidaksepakatan yang mendalam antara para pihak, atau kurangnya itikad baik untuk mencapai solusi damai. Dalam situasi seperti ini, penyelesaian melalui pengadilan menjadi alternatif terakhir untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Namun, perlu dicatat bahwa proses litigasi seringkali memerlukan waktu yang lebih lama dan biaya yang lebih besar dibandingkan dengan mediasi. Oleh karena itu, mediasi tetap diutamakan sebagai metode penyelesaian sengketa yang lebih efisien dan efektif. Sebagaimana dikemukakan oleh Ombudsman RI, penyelesaian sengketa tanah sebaiknya dilakukan secara non-litigasi untuk menghindari konflik yang lebih luas dan menjaga hubungan baik antara para pihak. Dalam konteks ini, Kantor Pertanahan Kota Semarang berperan penting sebagai fasilitator mediasi dan penyedia informasi yang diperlukan dalam proses penyelesaian sengketa. Meskipun demikian, apabila mediasi tidak berhasil, maka peran pengadilan menjadi krusial dalam menegakkan hukum dan memberikan putusan yang adil bagi semua pihak yang bersengketa.

SIMPULAN

Kantor Pertanahan Kota Semarang memainkan peran strategis dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme non-litigasi, khususnya mediasi. Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa (ADR) terbukti memberikan solusi yang lebih efisien, cepat, dan hemat biaya dibandingkan jalur pengadilan. Kantor Pertanahan bertindak sebagai fasilitator netral yang menjembatani kepentingan para pihak yang bersengketa, dengan menekankan pada asas musyawarah dan mufakat. Melalui peran aktif mediator

dan dukungan administratif yang memadai, proses mediasi mampu mengurangi beban peradilan serta menciptakan kepastian hukum dan keadilan substantif bagi para pihak. Meski masih terdapat tantangan, seperti rendahnya kepercayaan pihak terhadap mediator atau keengganan berdamai, upaya mediasi di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Semarang tetap menjadi solusi potensial dalam meredam konflik dan menjaga stabilitas sosial di bidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Susskind, L. E., McKearnen, S., & Thomas-Lamar, J. (1999). *The consensus building handbook: A comprehensive guide to reaching agreement*. Sage publications.

Wignjosoebroto, S. (2002). *Hukum: Paradigma, metode dan dinamika masalahnya*.

Moleong, L. J. (2007). *Metode penelitian kualitatif*.

Waluyo, B. (2008). *Penelitian hukum dalam praktek*.

Astriani, B. A., & Indrawati, S. (2024). *Sengketa Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah.

Widnyana, I. M. (2009). *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*. Fikahati Aneska bekerja sama dengan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia).

Umar, M. H. (2013). *BANI dan penyelesaian sengketa*. PT. Fikahati Aneska bekerjasama dengan BANI Arbitration Center (Badan Arbitrasi Nasional Indonesia).

Riolita, R. (2017). Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *IJCLS (Indonesian Journal of Criminal Law Studies)*, 1(1), 55-71.

Hasbi, H. (2020). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Kota Makassar. *Pleno Jure*, 9(1), 36-46.

Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi

Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, 13(2), 803-818.

Prawira, S. S., & Ilyas, M. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 1(1), 20-41.

Hamidi, H., & Latif, M. A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, 12(1), 51-72.

Sinta, A., & Marpaung, D. S. H. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang). *Al Qisthas Jurnal Hukum dan Politik*, 12(1), 66-78.

Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89-102.

Masese, S. I. D., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2023). Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 4(1), 74-90.

Sagoni, S., & Hijrah, S. (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 79-90.

Rolando, R., Wn, S. F., Juniyanto, D., & Setiawan, N. (2024). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1), 319-327.