



Efektivitas Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Atas Pendirian Bangunan di Desa Laut Dendang Kec. Percut Sei Tuan

Hj. Adawiyah nasution¹, Tiara charyati²

Fakultas Hukum, Universitas Muslim Nusantara Al Washliyah Medan, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: adawiyah.nasution@umnaw.ac.id¹, tiaracharyati@umnaw.ac.id²

Article received: 06 Mei 2025, Review process: 17 Mei 2025

Article Accepted: 05 Juni 2025, Article published: 15 Juni 2025

ABSTRACT

This study aims to analyze the effectiveness of mediation as an alternative dispute resolution mechanism regarding building construction conflicts in Laut Dendang Village, Percut Sei Tuan District, which has faced land disputes due to the expiration of HGU land rights without formal ownership documentation. The research adopts an empirical juridical approach with qualitative methods, involving interviews, field observations, and document analysis of community-based mediation practices. Findings indicate that mediation is more adaptive than litigation, as it aligns with local social structures and emphasizes consensus. Factors contributing to successful mediation include local administrative recognition, long-standing physical land occupation, the role of community leaders and organizations, and the developers' persuasive approach. Although mediation lacks formal executorial power, it effectively prevents open conflict and fosters social harmony. However, challenges remain, such as imbalanced bargaining positions and the absence of legally binding agreements. This research underscores the importance of strengthening community-rooted mediation instruments as a more contextual, responsive, and substantively just alternative for resolving land disputes.

Keywords: Mediation, Land Dispute, HGU, Building Construction, Social Justice.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa atas pendirian bangunan di Desa Laut Dendang, Kecamatan Percut Sei Tuan, yang mengalami konflik pertanahan akibat bekas lahan HGU tanpa status hukum formal. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris dengan metode kualitatif, melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi terhadap praktik mediasi berbasis komunitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi lebih adaptif dibanding litigasi, karena menyesuaikan dengan kondisi sosial masyarakat dan mengedepankan musyawarah. Faktor keberhasilan mediasi antara lain adalah pengakuan administratif lokal, lamanya penguasaan fisik atas tanah, peran tokoh masyarakat dan organisasi lokal, serta pendekatan persuasif dari pengembang. Meski tidak memiliki kekuatan eksekutorial formal, mediasi mampu mencegah konflik terbuka dan menciptakan kedamaian sosial. Namun demikian, tantangan tetap ada berupa ketimpangan posisi tawar dan ketiadaan dasar hukum formal yang mengikat. Penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan instrumen mediasi berbasis kearifan lokal sebagai solusi alternatif yang lebih responsif, kontekstual, dan berkeadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Kata Kunci: Mediasi, Sengketa Tanah, HGU, Pendirian Bangunan, Keadilan Sosial.

PENDAHULUAN

Pembangunan fisik, termasuk pendirian bangunan, merupakan indikator penting pertumbuhan wilayah yang membawa dampak signifikan terhadap struktur sosial dan tata ruang masyarakat. Namun demikian, proses pembangunan tidak jarang memicu sengketa, terutama yang berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah. Hal ini lazim terjadi di wilayah-wilayah dengan sistem administrasi pertanahan yang belum tertata dengan baik. Sengketa atas pendirian bangunan di Indonesia kerap kali dipicu oleh tumpang tindih klaim hak atas tanah, konflik batas wilayah, serta ketidaksesuaian antara pembangunan dan rencana tata ruang yang berlaku (Zulkifli, 2021).

Salah satu contoh nyata dapat ditemukan di Desa Laut Dendang, Kecamatan Percut Sei Tuan. Di kawasan ini, persoalan sengketa pendirian bangunan muncul akibat ketidakjelasan status hukum tanah bekas HGU yang masa berlakunya telah habis sejak tahun 2000. Setelah berakhirnya HGU, masyarakat setempat menguasai lahan secara fisik tanpa adanya sertifikat kepemilikan formal. Hal ini mengakibatkan konflik antara warga dengan pengembang atau pihak ketiga yang berupaya memanfaatkan tanah tersebut untuk kegiatan pembangunan. Dalam situasi demikian, penyelesaian melalui litigasi dianggap tidak efektif karena berbiaya tinggi, memakan waktu lama, dan berpotensi memperuncing konflik antar pihak.

Sebagai alternatif dari jalur litigasi, mediasi muncul sebagai pendekatan yang lebih adaptif dan sesuai dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat. Nilai-nilai musyawarah dan mufakat menjadi landasan penting dalam praktik penyelesaian sengketa melalui mediasi. Pengakuan formal terhadap mediasi sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa juga telah diatur dalam berbagai regulasi, seperti 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. Mediasi dinilai lebih humanis karena mampu menyesuaikan dengan norma lokal dan kondisi faktual masyarakat.

Di Desa Laut Dendang, mediasi tidak hanya menjadi sarana penyelesaian sengketa, tetapi juga sarana pemulihan hubungan sosial dan legitimasi atas penguasaan tanah yang bersifat informal. Tokoh masyarakat, organisasi lokal seperti BPRPI dan Kelompok Tani Sejati, serta aparat desa dan kecamatan memainkan peran penting dalam memfasilitasi proses mediasi. Bentuk penyelesaian yang dihasilkan biasanya berupa kompensasi atau uang kerohiman, yang disepakati oleh para pihak tanpa melibatkan proses hukum formal. Dengan demikian, efektivitas mediasi dalam konteks ini tidak hanya diukur dari tercapainya kesepakatan, tetapi juga dari terjaganya stabilitas sosial dan keadilan substantif di tengah keterbatasan instrumen hukum formal.

Namun demikian, mediasi juga memiliki kelemahan, terutama terkait ketiadaan kekuatan eksekutorial yang melekat pada hasil kesepakatan. Tidak semua hasil mediasi dituangkan dalam akta hukum yang sah, sehingga keberlanjutannya sangat bergantung pada kepercayaan dan komitmen moral para

pihak. Selain itu, ketimpangan pengetahuan hukum dan posisi tawar antara warga dan pengembang dapat menyebabkan munculnya kesepakatan yang tidak sepenuhnya adil bagi pihak yang lemah. Oleh karena itu, efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pendirian bangunan di kawasan ini perlu dianalisis secara menyeluruh agar dapat menjadi model penyelesaian yang lebih responsif dan adil.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa atas pendirian bangunan di Desa Laut Dendang, Kecamatan Percut Sei Tuan. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan mediasi serta membandingkan efektivitasnya dengan jalur litigasi formal. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan pendekatan penyelesaian sengketa yang lebih kontekstual, humanis, dan berorientasi pada keadilan sosial di tingkat komunitas.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode yang tidak hanya menelaah norma hukum secara tekstual, tetapi juga mengamati bagaimana hukum tersebut berfungsi dalam praktik sosial, khususnya dalam konteks penyelesaian sengketa pendirian bangunan melalui mediasi di Desa Laut Dendang, Kecamatan Percut Sei Tuan. Data diperoleh melalui teknik wawancara dengan tokoh masyarakat, perwakilan organisasi lokal seperti BPRPI dan Kelompok Tani Sejati, serta aparat desa dan kecamatan, yang dilengkapi dengan observasi lapangan dan studi dokumentasi terhadap surat-surat kepemilikan non-formal serta catatan mediasi. Pendekatan ini dipilih untuk menangkap dinamika sosial dan legalitas informal yang menjadi karakteristik utama dari penyelesaian konflik pertanahan di wilayah tersebut. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan merumuskan temuan berdasarkan pola tematik, interpretasi naratif, dan triangulasi sumber data, sehingga dapat menggambarkan efektivitas mediasi sebagai mekanisme alternatif yang berakar pada kearifan lokal. Model analisis ini sejalan dengan pandangan Moleong (2016) yang menekankan pentingnya keutuhan dan kedalaman makna dalam memahami fenomena hukum di masyarakat secara kontekstual dan menyeluruh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini mengkaji efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa atas pendirian bangunan di Desa Laut Dendang, Kecamatan Percut Sei Tuan. Desa ini merupakan kawasan yang mengalami banyak konflik pertanahan akibat status lahan yang merupakan bekas Hak Guna Usaha (HGU) yang habis masa berlakunya pada tahun 2000. Sejak itu, lahan dikuasai oleh masyarakat setempat secara fisik, tanpa memiliki dasar hukum formal berupa sertifikat kepemilikan. Kondisi ini menimbulkan sengketa ketika lahan akan dimanfaatkan oleh pengembang atau pihak ketiga untuk pembangunan, sehingga mediasi dipilih sebagai solusi penyelesaian. Efektivitas mediasi di Desa Laut Dendang

tidak dapat diukur semata dari perspektif hukum formal, karena mayoritas masyarakat tidak memiliki kekuatan hukum dalam bentuk sertifikat tanah. Justru yang menjadi kekuatan utama adalah legitimasi sosial dan administratif, seperti surat domisili, surat penguasaan tanah, serta pengakuan dari aparat desa dan camat. Dokumen-dokumen ini menjadi alat utama dalam proses mediasi, yang meskipun informal, sangat dihormati dan dipercaya oleh para pihak. Dengan demikian, mediasi di sini menyesuaikan diri dengan kondisi sosial dan budaya masyarakat lokal, yang mengutamakan musyawarah dan mufakat dalam menyelesaikan konflik.

Salah satu bentuk konkrit dari efektivitas mediasi adalah tercapainya kesepakatan (Sembiring, R. 2020) antara masyarakat dan pengembang, di mana masyarakat menerima kompensasi berupa “tali asih” atau uang kerohiman. Nilai kompensasi ini ditentukan berdasarkan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah. Meskipun mediasi ini tidak memberikan kepastian hukum atas hak tanah, tetapi berhasil menghindari konflik terbuka dan menciptakan kedamaian sosial di tengah keterbatasan hukum yang ada. Terdapat sejumlah faktor yang memengaruhi keberhasilan mediasi di wilayah ini. Pertama, pengakuan administratif dari pemerintah desa dan kecamatan memberikan legitimasi sosial kepada masyarakat. Kedua, lamanya penguasaan tanah secara fisik oleh warga (lebih dari dua dekade) memperkuat posisi tawar mereka. Ketiga, keberadaan tokoh masyarakat dan organisasi seperti BPRPI dan Kelompok Tani Sejati memainkan peran penting dalam membela dan mengorganisasi masyarakat. Keempat, pendekatan persuasif dari pihak pengembang yang memilih jalur damai dibandingkan konfrontasi hukum juga sangat membantu. Di sisi lain, penelitian ini juga menemukan berbagai kelemahan mediasi. Salah satunya adalah tidak adanya kekuatan eksekutorial yang dapat memaksa pelaksanaan hasil mediasi. Kesepakatan sering kali hanya bersifat informal, tanpa dituangkan dalam akta hukum yang sah. Selain itu, ketimpangan posisi tawar membuat sebagian masyarakat menerima hasil yang kurang adil karena keterbatasan pemahaman hukum dan kondisi ekonomi yang lemah.

Meski demikian, jika dibandingkan dengan litigasi, mediasi terbukti jauh lebih efisien dari sisi waktu, biaya, dan dampak sosial. Litigasi yang formal dan panjang tidak realistis untuk masyarakat Desa Laut Dendang yang sebagian besar berasal dari kalangan menengah ke bawah. Biaya pengacara, saksi, dan proses pengadilan yang kompleks merupakan hambatan besar. Sementara mediasi bisa dilakukan dengan cepat dan murah, cukup melibatkan perangkat desa, tokoh masyarakat, dan para pihak yang bersengketa. Studi kasus yang diangkat dalam penelitian ini menegaskan bahwa hasil mediasi diterima secara luas oleh masyarakat, karena dianggap lebih realistis dan solutif daripada jalur hukum. Surat-surat yang diterbitkan oleh kepala desa, meski tidak bernilai hukum formal, berfungsi sebagai jaminan sosial yang memungkinkan warga tetap memiliki “pengakuan” atas tanah yang mereka tempati.

Pembahasan

Permasalahan sengketa atas pendirian bangunan di Desa Laut Dendang merupakan refleksi dari ketimpangan administrasi pertanahan pasca-HGU yang tidak diperbarui sejak tahun 2000. Sejak itu, masyarakat menguasai tanah secara fisik tanpa bukti kepemilikan legal. Dalam konteks hukum agraria, hal ini menunjukkan lemahnya implementasi asas legalitas dalam penguasaan lahan. Sebagaimana dinyatakan oleh Harahap (2019), konflik pertanahan di Indonesia sering kali dipicu oleh lemahnya sistem pendaftaran tanah yang tidak menjangkau seluruh wilayah, terutama tanah-tanah bekas HGU. Dalam situasi seperti ini, pendekatan litigasi cenderung kurang relevan karena tidak mampu mengakomodasi realitas sosial yang dihadapi masyarakat.

Efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di wilayah ini muncul dari keberhasilannya menjawab kekosongan perlindungan hukum formal. Mediasi memberikan solusi yang lebih cepat dan kontekstual, seperti yang juga ditunjukkan oleh Sembiring (2020) dalam penelitiannya mengenai sengketa agraria di Sumatera Utara. Ia menekankan bahwa mediasi efektif ketika sistem hukum formal gagal memberikan kepastian hukum. Dalam kasus di Laut Dendang, efektivitas mediasi dapat dilihat dari kemampuan mencapai kesepakatan damai yang mencegah konflik terbuka, meskipun tanpa legalitas formal. Kesepakatan yang dicapai lebih bersifat sosial dibandingkan yuridis, namun tetap menciptakan stabilitas di masyarakat.

Legitimasi administratif dalam bentuk surat domisili dan surat penguasaan tanah memainkan peran penting dalam proses mediasi. Meskipun bukan bukti kepemilikan yang diakui dalam hukum pertanahan, dokumen ini diakui secara lokal dan menjadi dasar negosiasi. Fenomena ini menunjukkan adanya interaksi antara hukum negara dan hukum masyarakat (*living law*), sebagaimana dikemukakan oleh Rahardjo (2022) bahwa hukum tidak hanya hidup di dalam teks, tetapi juga dalam praktik sosial masyarakat. Dalam hal ini, masyarakat membentuk norma sendiri yang berfungsi efektif dalam penyelesaian sengketa, meski tidak berbasis hukum tertulis.

Peran organisasi lokal seperti BPRPI dan Kelompok Tani Sehati juga signifikan. Mereka menjadi mediator informal yang dipercaya masyarakat dan mampu menjembatani komunikasi dengan pihak pengembang. Sebagaimana dijelaskan oleh Hasibuan & Lubis (2018), keberadaan aktor lokal yang memiliki otoritas sosial memperkuat kepercayaan terhadap mekanisme penyelesaian non-litigatif. Kehadiran mereka mengurangi dominasi pengembang dan memberikan ruang negosiasi yang lebih setara. Hal ini sangat penting, mengingat ketimpangan akses terhadap informasi dan sumber daya hukum antara masyarakat dan pihak pengembang sering kali menciptakan relasi yang tidak adil.

Keberhasilan mediasi juga ditopang oleh pendekatan persuasif dari pengembang. Dalam berbagai studi, seperti yang dilakukan oleh Nasution (2023), disebutkan bahwa pengembang yang memahami konteks sosial masyarakat cenderung lebih berhasil dalam mencapai penyelesaian damai. Hal serupa terjadi di Laut Dendang, di mana pengembang lebih memilih memberikan kompensasi

tali asih dibandingkan menempuh jalur hukum. Kompromi ini mencerminkan nilai kemanusiaan dalam penyelesaian sengketa, sekaligus mengurangi beban sosial akibat proses litigasi yang panjang dan mahal.

Namun demikian, kelemahan utama dari mediasi adalah tidak adanya kekuatan eksekutorial. Kesepakatan yang dicapai tidak selalu dituangkan dalam bentuk hukum yang mengikat, sehingga rawan dilanggar. Zulkifli (2021) mencatat bahwa lemahnya kekuatan hukum hasil mediasi dapat menjadi titik rawan ketika salah satu pihak mengingkari perjanjian. Oleh karena itu, idealnya mediasi difasilitasi oleh pihak berwenang atau dituangkan dalam akta kesepakatan yang memiliki kekuatan eksekutorial untuk menghindari potensi sengketa ulang.

Ketimpangan posisi tawar antara masyarakat dan pengembang juga menjadi tantangan dalam implementasi mediasi. Harahap (2019) menggarisbawahi bahwa masyarakat yang kurang memahami aspek hukum cenderung menerima syarat yang merugikan. Dalam konteks Desa Laut Dendang, masyarakat menerima kompensasi tanpa mendapatkan jaminan hukum atas penguasaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa walaupun mediasi berhasil meredakan konflik, belum tentu hasilnya sepenuhnya adil secara substantif. Keberpihakan terhadap masyarakat yang lemah harus diperhatikan dalam desain mediasi.

Jika dibandingkan dengan litigasi, mediasi memang lebih efisien dalam aspek biaya dan waktu. Litigasi membutuhkan biaya pengacara, waktu yang panjang, dan formalitas tinggi. Sebaliknya, mediasi dapat dilaksanakan dalam waktu singkat dengan melibatkan perangkat desa dan tokoh masyarakat. Penelitian oleh Umar Hasan et al. (2019) menegaskan bahwa litigasi cenderung tidak efektif dalam konflik agraria komunitas, terutama ketika masyarakat tidak memiliki kekuatan hukum formal. Efisiensi ini menjadi nilai lebih mediasi dalam konteks sosial ekonomi yang lemah.

Surat keterangan dari kepala desa, meskipun tidak memiliki kekuatan legal, berfungsi sebagai alat legitimasi sosial. Ini menjadi bukti bahwa sistem sosial lokal menciptakan hukum sendiri yang diakui secara kolektif. Fenomena ini selaras dengan gagasan Satjipto Rahardjo tentang hukum progresif, yang menempatkan keadilan substantif di atas keadilan prosedural. Hukum dalam pandangan ini tidak hanya harus sah secara normatif, tetapi juga berguna bagi masyarakat.

Studi ini juga mengungkap bahwa mediasi memiliki fungsi pemulihan sosial, bukan sekadar penyelesaian sengketa. Dalam konteks Desa Laut Dendang, proses mediasi tidak hanya menghindari konflik, tetapi juga memperkuat jaringan sosial dan solidaritas. Sebagaimana disampaikan oleh Sembiring (2020), penyelesaian berbasis komunitas menciptakan ruang dialog dan rekonsiliasi, yang sering kali tidak terjadi dalam litigasi. Oleh karena itu, efektivitas mediasi harus diukur secara holistik, tidak hanya dari segi hukum, tetapi juga dampak sosialnya.

Secara keseluruhan, mediasi di Desa Laut Dendang menunjukkan bahwa penyelesaian konflik pertanahan memerlukan pendekatan yang adaptif dan berbasis lokal. Meskipun memiliki kelemahan dari sisi legalitas, pendekatan ini lebih sesuai dengan kondisi sosial masyarakat yang tidak memiliki kekuatan

hukum formal. Hasil penelitian ini menguatkan temuan-temuan sebelumnya tentang pentingnya memperkuat mediasi sebagai instrumen penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, terutama di wilayah-wilayah dengan administrasi pertanahan yang lemah.

SIMPULAN

Kesimpulan, mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang efektif dalam konteks konflik pendirian bangunan di Desa Laut Dendang, Kecamatan Percut Sei Tuan. Keberhasilan mediasi ditopang oleh pengakuan administratif lokal, lamanya penguasaan fisik atas tanah oleh warga, peran tokoh masyarakat dan organisasi komunitas, serta pendekatan persuasif dari pihak pengembang. Meskipun bersifat informal dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang kuat, mediasi mampu meredam konflik, mendorong terciptanya kesepakatan sosial, dan mempertahankan stabilitas masyarakat tanpa ketergantungan pada jalur litigasi yang panjang dan mahal. Temuan ini menunjukkan bahwa mediasi tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai instrumen rekonsiliasi sosial yang relevan dalam situasi di mana hukum formal tidak mampu menjangkau realitas masyarakat secara menyeluruh.

UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kampus tercinta universitas muslim nusantara al washliyah medan, dekan serta para wakil dekan fakultas hukum, kepada dosen pembimbing skripsi serta pembimbing akademik, terimakasih kepada kedua orang tua yang tercinta, adik yang tersayang dan terakhir kepada kekasih yang terkasih.

DAFTAR RUJUKAN

- Hasibuan, A., & Lubis, R. (2018). Mediasi berbasis komunitas dalam penyelesaian sengketa tanah. *Jurnal Ilmu Hukum dan Kemasyarakatan*, 6(3), 123–134.
- Harahap, S. (2019). Hukum pertanahan dan penyelesaian sengketa. *Jurnal Hukum & Sosial*, 7(1), 45–56.
- Moleong, L. J. (2016). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nasution, A. (2023). Penerapan mediasi di wilayah adat. *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 11(1), 67–74.
- Sembiring, R. (2020). Efektivitas mediasi dalam sengketa agraria. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 155–172.
- Sembiring, R. (2020). Efektivitas mediasi dalam sengketa agraria di Sumatera Utara. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 155–172.
- Soerjono, S. (2012). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Triwahyudi, G. (2012). *Penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi (Studi di Kantor Pertanahan Kota Padang)*.

Umar Hasan, S. H., Arsyad, Dr., & Sasmiar, S. H. (2019). Model mediasi penyelesaian sengketa tanah dalam perspektif hukum adat. *Jurnal Inovatif*, 12(1).

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

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Zulkifli, H. (2021). Mediasi sebagai alternatif penyelesaian konflik masyarakat adat. *Jurnal Resolusi Konflik*, 9(2), 88-101.