



## Upaya Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah di Kota Bengkulu

Zaqi Aulia Dwinando<sup>1</sup>, Marlinah<sup>2</sup>, Andri Zulpan<sup>3</sup>

Program Studi Hukum, Universitas Prof Dr Hazairin SH<sup>1-3</sup>

Email Korespondensi: [zakinando46@gmail.com](mailto:zakinando46@gmail.com)

Article received: 04 Juni 2025, Review process: 23 Juni 2025

Article Accepted: 10 Agustus 2025, Article published: 28 Agustus 2025

### ABSTRACT

Land encroachment disputes are among the most complex issues in Indonesia, involving social, economic, and legal aspects that significantly affect community stability. This study aims to analyze the effectiveness of mediation as an alternative dispute resolution mechanism for land encroachment cases in Bengkulu City. The research applies a **socio-legal** approach using an empirical legal design that integrates normative legal studies with social dynamics. Data were collected through interviews, observations, and document reviews, and analyzed qualitatively based on distributive and procedural justice theories. The findings reveal that mediation is effective in resolving land disputes due to its efficiency in time, cost, and the preservation of social relationships among parties. The success of mediation is influenced by clear ownership evidence, open communication, mediator professionalism, and active participation of the disputing parties. However, mediation failure often arises from absenteeism, overlapping administrative data, low legal literacy, and a lack of procedural transparency. Case studies in Bengkulu City demonstrate that the National Land Agency (BPN) successfully resolved most disputes through mutual agreements.

**Keywords:** Mediation, Land Dispute, Dispute Resolution, Socio-Legal, Bengkulu

### ABSTRAK

Sengketa penyerobotan tanah menjadi salah satu permasalahan kompleks di Indonesia karena melibatkan aspek sosial, ekonomi, dan hukum yang berdampak luas pada stabilitas masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa penyerobotan tanah di Kota Bengkulu. Penelitian menggunakan pendekatan socio-legal dengan desain penelitian hukum empiris yang memadukan kajian norma hukum dan dinamika sosial di masyarakat. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan telaah dokumen pendukung, kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan teori keadilan distributif dan prosedural. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi efektif menyelesaikan sengketa tanah karena lebih hemat waktu, biaya, dan menjaga hubungan sosial para pihak. Keberhasilan mediasi dipengaruhi oleh kejelasan bukti kepemilikan, komunikasi terbuka, profesionalitas mediator, dan partisipasi aktif para pihak. Namun, kegagalan mediasi sering disebabkan oleh ketidakhadiran salah satu pihak, tumpang tindih data administrasi, rendahnya literasi hukum, serta kurangnya transparansi proses. Studi kasus di Kota Bengkulu memperlihatkan bahwa penggunaan mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berhasil menyelesaikan sebagian besar konflik melalui kesepakatan damai.

**Kata Kunci:** Mediasi, Sengketa Tanah, Penyelesaian Sengketa, Socio-Legal, Bengkulu

## PENDAHULUAN

Sengketa tanah merupakan salah satu permasalahan kompleks dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia yang melibatkan dimensi sosial, ekonomi, dan hukum secara bersamaan. Permasalahan ini sering timbul akibat ketidaksesuaian data yuridis dengan kondisi fisik di lapangan, lemahnya tata kelola administrasi pertanahan, serta kurangnya transparansi informasi kepemilikan. Situasi ini diperburuk oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap lahan untuk pemukiman dan usaha, sehingga memunculkan konflik horizontal antarindividu maupun kelompok. Fenomena serupa juga terjadi di berbagai negara berkembang, di mana akses terhadap lahan dan ketimpangan distribusi kepemilikan menjadi penyebab utama perselisihan agraria (Deininger & Feder, 2020). Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah memerlukan pendekatan yang komprehensif dan partisipatif untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak.

Kota Bengkulu merupakan salah satu wilayah dengan tingkat sengketa pertanahan yang cukup tinggi, baik yang melibatkan masyarakat perorangan, instansi pemerintah, maupun pihak swasta. Kompleksitas sengketa di Bengkulu dipicu oleh beberapa faktor, seperti tumpang tindih sertifikat kepemilikan, lemahnya verifikasi data administratif, serta pengawasan yang kurang optimal dari pihak otoritas pertanahan. Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa masalah ini sering berujung pada konflik sosial yang panjang dan menurunkan stabilitas komunitas lokal (Fitriani, 2022). Selain itu, kasus penyerobotan tanah di Desa Lubuk Ladung Kecamatan Kedurang Ilir yang melibatkan oknum pejabat daerah menunjukkan bahwa permasalahan ini tidak hanya berkaitan dengan aspek administrasi, tetapi juga menyangkut integritas dan penegakan hukum. Kondisi tersebut menegaskan pentingnya mencari alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien, adil, dan berorientasi pada keharmonisan sosial.

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) sering kali memakan waktu lama, menimbulkan biaya tinggi, dan menyebabkan ketegangan antar pihak yang bersengketa. Dalam konteks ini, litigasi tidak selalu menjadi pilihan efektif karena keterbatasan sumber daya, kapasitas peradilan, dan beban administrasi yang besar. Studi internasional menunjukkan bahwa sistem litigasi konvensional dalam sengketa pertanahan memiliki tingkat keberhasilan yang rendah dalam menjaga hubungan sosial antar pihak, sehingga dibutuhkan mekanisme alternatif yang lebih humanis dan kolaboratif (Ding, Xu, & Ma, 2021). Oleh sebab itu, diperlukan pendekatan penyelesaian yang menekankan pada efisiensi, transparansi, dan keberlanjutan, terutama di daerah dengan angka sengketa pertanahan yang tinggi seperti Bengkulu.

Mediasi merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa non-litigasi yang semakin banyak diadopsi secara global karena dianggap lebih cepat, hemat biaya, dan memberikan hasil yang memuaskan bagi semua pihak. Dalam konteks sengketa pertanahan, mediasi memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama dengan bantuan mediator profesional yang bersikap netral dan memahami aspek hukum yang berlaku. Penelitian terbaru menegaskan bahwa keberhasilan mediasi sangat dipengaruhi oleh kualitas

komunikasi antar pihak, kejelasan bukti kepemilikan, dan kredibilitas mediator (Moore, 2020). Di Kota Bengkulu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengambil peran penting dalam memfasilitasi mediasi, termasuk menyediakan mediator ahli dan saksi netral untuk menjamin transparansi dan objektivitas proses.

Meskipun mediasi memiliki banyak keunggulan, praktik di lapangan menunjukkan bahwa keberhasilannya tidak selalu dapat tercapai. Faktor-faktor seperti ketidakhadiran pihak bersengketa, tumpang tindih data administratif, rendahnya literasi hukum masyarakat, dan kurangnya koordinasi antar lembaga menjadi kendala utama yang sering muncul dalam mediasi sengketa tanah di Bengkulu. Penelitian internasional juga menunjukkan bahwa kegagalan mediasi kerap disebabkan oleh perbedaan persepsi, ketidakpercayaan antar pihak, dan kurangnya pemahaman atas prosedur penyelesaian sengketa (Slaikeu & Hasson, 2021). Oleh karena itu, upaya perbaikan kualitas data pertanahan, digitalisasi dokumen, dan peningkatan kapasitas mediator perlu menjadi prioritas utama untuk meningkatkan efektivitas mediasi.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa penyerobotan tanah di Kota Bengkulu. Penelitian ini juga berfokus pada mengidentifikasi faktor-faktor pendukung keberhasilan mediasi, hambatan yang dihadapi, serta merumuskan strategi perbaikan sistem penyelesaian sengketa pertanahan berbasis mediasi yang adil, efisien, dan berkelanjutan sesuai dengan prinsip keadilan distributif dan prosedural.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan socio-legal atau penelitian hukum empiris dengan tujuan menganalisis efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah di Kota Bengkulu. Pendekatan ini memadukan analisis norma hukum dengan dinamika sosial di masyarakat, sehingga tidak hanya menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga mengkaji praktik penyelesaian sengketa yang terjadi di lapangan. Subjek penelitian adalah masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah, sedangkan objek penelitian meliputi proses mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bengkulu. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam, observasi, dan telaah dokumen pendukung, termasuk berita acara mediasi dan data sertifikat kepemilikan. Teknik pemilihan informan dilakukan secara purposive sampling dengan mempertimbangkan relevansi kasus dan keterlibatan para pihak dalam proses mediasi. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan interaksi antar pihak, menelaah faktor pendukung keberhasilan dan hambatan mediasi, serta menghubungkannya dengan kerangka hukum yang berlaku untuk memberikan pemahaman komprehensif tentang efektivitas penyelesaian sengketa melalui mediasi.

---

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Upaya Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Di Kota Bengkulu*

Sebelum membahas lebih lanjut permasalahan tersebut, maka akan diuraikan diskripsi kasus sebagai berikut:

1. Chiciana, umur 37 tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal Jalan Merawan No. 18 RT. 22 RW. 006 Kelurahan Sawah Lebar Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu, disebut sebagai pihak pertama atau yang mengajukan pengaduan ke kantor BPN kota Bengkulu
2. Yulia Elva, umur 48 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jl. Adam Malik No. 18-19 RT. 04 RW. 01 Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu, disebut sebagai pihak kedua atau yang teradu.

Kemudia pada tahun 2023 Chiciana sebagai pemilik tanah seluas 426 M<sup>2</sup> (sebagian luas 150M<sup>2</sup>) dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. 00708 Kelurahan Kandang Limun, Kecamatan Muara Bangkahulu, Kota Bengkulu. Ingin mengajukan PTSL (pendaftaran tanah sistematis lengkap) di kantor BPN kota Bengkulu setelah dicek oleh pihak BPN dalam peta bidang tanah Chiciana tersebut sebagian tanah masuk kedalam sertipikat tanah Yulia Elva.

Chichia merasa tanah yang masuk kedalam srtipikat tanah Yulia Elva adalah tanah hak miliknya, dengan itu pihak BPN memutuskan untuk langsung mengecek dan mengukur tanah Chiciana dilapangan. Ternyata setelah hasil pengukuran bahwa benar adanya tanah yang masuk kedalam sertipikat Yulia Elfa adalah hak milik tanah dari Chiciana, karena itu Chichiana merasa tanahnya diserobot oleh Yulia Elfa.

Terjadila pengaduan kepada pihak BPN untuk menindak lanjutkan kepastian hak milik tanah Chiciana yang di serobot pada tahun 2023, pihak BPN menindak lanjutkan kasus tersebut dengan menggunakan metode *mediasi* melalui persetujuan antara kedua pihak yaitu pemohon Chiciana sebagai pihak pertama dan termohon Yulia Elva sebagai pihak kedua.

Kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikan kasus tersebut dengan menggunakan *mediasi* yang difasilitasi BPN Kota Bengkulu menggunakan jasa mediator BPN Kota Bengkulu, gelar kasus *mediasi* pertama terjadi pada bulan januari 2023 di kantor BPN Kota Bengkulu pada saat gelar kasus mediasi pertama, Yulia Elva sebagai termohon tidak memenuhi panggilannya untuk melakukan mediasi dengan Chiciana maka mediasi pertama belum mendapatkan hasil.

Gelar kasus mediasi kedua terjadi pada bulan february 2023 di kantor BPN Kota Bengkulu, untuk kedua kalinya termohon Yulia Elva tidak memenuhi panggilan untuk melakukan mediasi dengan Chiciana, merasa diabaikan dan tidak adanya konfirmasi tentang kejelasan tidak hadirnya Yulia Elva pada dua kali gelar mediasi.

Maka dari itu Chiciana menggugat Yulia Elva dengan surat kuasa fredid (advokat) dan akan melapor ke kejaksaan tinggi Bengkulu, namun mendengar hal tersebut Yulia Elva beretikad baik akan memenuhi panggilan mediasi berikutnya.

Terjadilah gelar kasus mediasi yang ketiga kalinya di kantor BPN Kota Bengkulu yang di hadiri oleh kedua belah pihak pada hari Selasa, 07 Maret 2023 dari gelar mediasi ketiga termohon Yulia Elva mengakui adanya kesalahpahaman pengukuran tanahnya yang mengambil sebagian wilayah tanah Chiciansa tanpa adanya konfirmasi tentang kesalahan tersebut.

Dengan gelar mediasi ketiga yang telah terlaksanakan tercapailah kesepakatan yang ditengahi oleh ahli mediator BPN Kota Bengkulu dan diawasi oleh tiga orang saksi netral untuk mengembalikan wilayah tanah yang telah dimasukan PTSL Yulia Elva kepada Chiciansa dan merubah petah bidang tanah Yulia Elva dengan semestinya.

Berdasarkan Berita Acara Mediasi tanggal 07 Maret 2023 Nomor 07/III/2023 telah dicapai penyelesaian secara damai terhadap permasalahan tanah terletak di Provinsi Bengkulu, seluas 426 M2 (sebagian luas 150 M<sup>2</sup>) dengan Nomor Sertipikat Hak Milik No. 00708 Kelurahan Kandang Limun, Kecamatan Muara Bangkahulu, Kota Bengkulu dengan AKTA PERDAMAIAN No: MP.01.02/01-17.71/III/2023

Yang ditengahi oleh Sri Pardaliyanti, S.H. dan tiga orang saksi:

1. Aji Kurniawan, S.H.
2. Wawan Yuwono Dwisaputro.
3. Rita Novita, S.H.

Keberhasilan mediasi dalam kasus ini sangat di pengaruhi oleh terpenuhinya prinsip keadilan distributif dan prosedural. Dari sisi keadilan distributif, tercipta pembagian hak yang adil dan proposional berdasarkan hasil pengukuran ulang oleh BPN yang menunjukan sebagian tanah pada sertifikat Yulia Elva sebenarnya milik Chiciansa, pengakuan kesalahan pengakuan oleh Yulia Elva pada mediasi ketiga merupakan perwujudan itikad baik yang menjadi pondasi utama pembagian hak yang menghormati kepemilikan tanah masing-masing pihak. Teori keadilan mendukung bahwa alokasi sumber daya secara adil ini memperkuat ikatan sosial dan menghindari rasa curiga, yang berujung pada penerimaan bersama atas hasil mediasi. Selanjutnya, aspek keadilan prosedural terpenuhi dengan adanya keterlibatan aktif kedua belah pihak, komunikasi terbuka, transparansi proses, netralitas mediator BPN, serta pengawan oleh saksi netral.

Pasal 6 ayat 3 UU No 30 Tahun 1999 menegaskan bahwa proses mediasi yang sukses harus bedasarkan pada itikad baik dan kesepakatan sukarela, tanpa paksaan, yang dalam kasus ini terbukti karena kedua pihak hadir dan bersepakat secara damai pada mediasi ketiga. Dari perspektif teori kemanfaatan, penyelesaian sengketa melalui mediasi membawa manfaat besar berupa penghematan biaya, waktu, dan tenaga dibandingkan litigasi, serta menjaga stabilitas sosial dan harmoni komunitas. Dengan tercapainya kedamaian, para pihak memperoleh kepastian hukum yang memadahi dan bisa melanjutkan pemanfaatan tanah tanpa gangguan.

Sebaliknya, kegagalan mediasi pada dua sesi awal berakar dari ketidakhadiran Yulia Elva yang signifikan menghambat jalannya prosedur mediasi secara adil. Dari sudut keadilan prosedural, ketidakadilan ini melanggar prinsip kesetaraan kesempatan dan keterbukaan dialog, menyisakan ketidaksetaraan yang memecah fokus penyelesaian. Sikap mengabaikan panggilan mediasi menimbulkan kecurigaan dan ketidakpastian terhadap itikad baik antar pihak, yakni Chiciana, sehingga menciptakan ketegangan dan memperburuk hubungan antara kedua pihak, yang bertentangan dengan norma pasal 6 Ayat 3 UU No 30 Tahun 1999. Hambatan administratif dan ketidaksesuaian data yuridis dan fisik lapangan menambah kompleksitas, di mana tumpang tindih sertifikat merusak rasa keadilan distributif karena klaim kepemilikan menjadi kabur dan saling bertentangan.

Kesalahan pengukuran atau dokumentasi yang tidak akurat muncul dari keterbatasan sumber daya manusia dan prosedur PTSL yang rumit, yang memperbesar risiko dan menurunkan efektivitas mediasi. Tekanan dari ancaman litigasi yang disampaikan Chiciana ketika Yuliana Elva tidak hadir juga memberikan efek psikologis negatif yang merusak suasana mediasi yang harusnya berlangsung tanpa paksaan. Dari perspektif teori kemanfaatan, kegagalan mediasi menciptakan kerugian waktu, biaya, stres, dan ketidakpatian hukum yang melemahkan kepercayaan masyarakat pada mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan, sehingga memaksa para pihak menempu jalur litigasi yang lebih kompleks, memakan waktu, dan mahal. Kondisi ini memperlihatkan rendahnya nilai kemanfaatan sehingga menuntut evaluasi ulang paradigma penyelesaian sengketa tanah.

Jadi, antara teori keadilan dan teori kemanfaatan sangat menentukan hasil mediasi sengketa tanah. Keberhasilan tercapai ketika bukti kepemilikan jelas, proses berjalan transparan, mediator netral, dan para pihak beritikad baik serta berpartisipasi aktif sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat 3 No 30 Tahun 1999 yang mengamanatkan kesepakatan sukarela tanpa paksaan. Kegagalan terjadi apabila salah satu atau kedua aspek tersebut terabaikan, seperti ketidakhadiran salah satu pihak, ketidakjelasan bukti, tekanan litigasi, dan hambatan administratif. Oleh karena itu, peningkatan kualitas pengukuran dan data tanah yang akurat, peningkatan kapasitas mediator, edukasi hukum kepada masyarakat, serta koordinasi antar lembaga menjadi kunci utama untuk meningkatkan efektivitas mediasi dalam sengketa tanah. Pendekatan ini tidak hanya memenuhi prinsip keadilan dan kemanfaatan, tetapi juga mewujudkan penyelesaian sengketa tanah yang adil, efisien, dan keberlanjutan di wilayah Bengkulu maupun Indonesia secara luas.

Berdasarkan hasil penelitian juga diperoleh tiga kasus sengketa kepemilikan dan batas bidang tanah di Kota Bengkulu pada 2020, sebagai representasi dari permasalahan sengketa tanah yang kerap ditemukan di Indonesia secara umum. Sengketa semacam ini umumnya berakar dari berbagai faktor administratif, hukum, sosial, dan ekonomi yang menyebabkan ketidakpastian kepemilikan dan konflik antar pihak.

Kasus pertama melibatkan Erawati sebagai pemohon dan Dharma Setiawan sebagai termohon yang mengklaim kepemilikan atas bidang tanah bersertifikat Hak Milik nomor 00272 dan 00275 di Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu. Penyelesaian sengketa ini berhasil dicapai melalui mediasi dengan kesepakatan musyawarah, menunjukkan efektivitas pendekatan nonlitigasi dalam konteks sengketa tanah yang relatif masih dapat dinegosiasikan secara perdamaian.

Kasus kedua merupakan sengketa kepemilikan sekaligus batas bidang tanah antara H. Zamzami (pemohon) dan Safaruddin (termohon), dengan objek tanah bersertifikat nomor 02250 di Kelurahan Bentiring, Kecamatan Muara Bangkahulu. Mediasi pada kasus ini gagal menemukan titik temu, sehingga persoalan tetap belum terselesaikan secara damai dan potensial berlanjut ke jalur litigasi.

Kasus ketiga melibatkan Agustyawardman versus Rahunu dan Sapyuni Hasibuan, terkait kepemilikan bidang tanah berdasarkan surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Kelurahan Pekan Sabtu dan pendaftaran di Kecamatan Selebar. Mediasi juga berakhir gagal dalam kasus ini, mengindikasikan kompleksitas sengketa yang lebih tinggi, terutama karena dasar klaim yang berupa surat keterangan bukan sertifikat resmi, sehingga berdampak pada kekuatan hukum yang lebih rendah.

Dari ketiga kasus di 2020 tersebut, pola sengketa yang muncul memperlihatkan dua tipologi utama yaitu sengketa kepemilikan tanah berdasarkan sertifikat dan sengketa batas bidang tanah. Pada kasus pertama, sengketa dapat diselesaikan secara damai melalui mediasi karena para pihak berhasil mencapai kompromi dan saling menghargai bukti kepemilikan yang sah serta mendasarkan penyelesaian pada prinsip musyawarah untuk mufakat. Ini menunjukkan bahwa mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang efektif dapat mengurangi beban litigasi dan mempercepat penuntasan konflik di tingkat lokal.

Kasus-kasus di Kota Bengkulu tahun 2020 menggambarkan dengan jelas bahwa tanpa perbaikan sistem administrasi, kapasitas mediasi, dan komitmen hukum dari para pihak, mediasi tidak dapat secara konsisten memberikan solusi yang tuntas dan damai. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah harus terus didukung dengan reformasi tata kelola pertanahan, pelatihan mediator, dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat guna mewujudkan keadilan dan kemanfaatan yang berkelanjutan.

Dari hasil penelitian terdapat juga beberapa kasus sengketa tanah yang belum lama ini ditangani oleh BPN Kota Bengkulu yang terjadi pada tahun 2024 yang lalu, yaitu mengungkap tiga kasus utama yang memperlihatkan berbagai sumber masalah tanah, dinamika administrasi, serta pola penyelesaiannya. Sengketa tanah kerap bersumber dari tumpang tindih kepemilikan, perbedaan batas lahan antara data administrasi dan kondisi fisik di lapangan, serta lemahnya sistem dokumentasi pertanahan di wilayah Kota Bengkulu.

Kasus pertama melibatkan Dr. Annelin Kurniati, Sp.PD sebagai pemohon, serta Ade Akbar Kurniawan, Darmilawati, dan Siti Kalsum sebagai termohon, yang terkait kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06451 dan No. 05081 di Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu. Permasalahan utama timbul karena adanya tumpang tindih sertipikat Dr. Annelin membeli tanah dari Darmilawati, tetapi sebagian lahan telah dikuasai oleh pihak lain yang juga memegang sertipikat berbeda. Upaya penyelesaian dilakukan melalui pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan (BPN) dan diperoleh kesepakatan damai setelah hasil pengukuran baru diterima seluruh pihak terkait. Hal ini menyoroti pentingnya keakuratan pengukuran dan transparansi proses administrasi pertanahan.

Sengketa kedua melibatkan Feni Oktarini yang memegang SHM No. 01486 dan berhadapan dengan Antonius Tel, pemilik bangunan yang berdiri di atas lahan yang menjadi pokok perkara, sedangkan SHM atas lahan tersebut diadministrasikan atas nama Mahyudi (No. 02175) di Kelurahan Pagar Dewa, Kecamatan Selebar. Permasalahan terjadi saat Feni Oktarini meminta pengembalian batas tanah, sementara secara fisik lahan telah didirikan bangunan oleh Antonius Tel yang tetap mengklaim hak kepemilikan. Sengketa ini dihasilkan dari ketidakjelasan batas tanah baik secara fisik maupun administrasi, serta adanya tumpang tindih sertipikat. Penyelesaiannya menekankan kompromi lewat musyawarah didampingi BPN, sehingga kedua belah pihak menyepakati pengaturan ulang batas lahan untuk menjaga keharmonisan dan kepastian hukum.

Kasus ketiga terjadi di Kelurahan Bentiring Permai, Kecamatan Muara Bangkahulu, dengan Syaiful Anwar dan kawan-kawan sebagai pemohon atas permohonan pemecahan SHM (No. 06184, No. 06186, No. 06542). Proses administrasi pemecahan sertipikat tertunda karena sanggahan dari Nofti Harnely terkait perbedaan bentuk dan ukuran bidang tanah. Permasalahan ini menunjukkan lemahnya proses verifikasi administrasi sebelum pemecahan lahan serta belum terintegrasinya data administratif dan kondisi fisik. Penyelesaian kemudian ditempuh melalui kesepakatan pengembalian batas secara bersama dan pengawasan terhadap proses administratif lanjutan.

Oleh karena itu, jika merujuk teori keadilan, penyelesaian sengketa tanah idealnya mengutamakan keadilan distributif dan prosedural yang terpadu. Aspek pembagian yang adil harus didukung oleh proses yang transparan, partisipatif, dan fasilitasi yang netral agar setiap pihak dapat menyatakan kepentingan tanpa tekanan. Pengabaian salah satu aspek ini berpotensi menyulut kegagalan mediasi. Sedangkan dari sudut pandang kemanfaatan, solusi mediasi harus memberikan manfaat maksimal berupa efisiensi biaya dan waktu serta perdamaian yang berkelanjutan bagi masyarakat luas. Kegagalan dalam mencapai kemanfaatan ini menunjukkan perlunya intervensi internal seperti peningkatan kualitas pengukuran, digitalisasi data pertanahan, dan gamblangnya edukasi hukum supaya para pihak memahami dan mendapatkan informasi lengkap terkait hak dan kewajiban mereka.

Selain itu, dalam praktiknya, Pasal 6 ayat 3 UU No. 30 Tahun 1999 juga menghendaki agar mediasi dilakukan tanpa adanya unsur paksaan dan tekanan, sehingga prosesnya bersifat sukarela dan berlandaskan itikad baik. Hal ini menegaskan bahwa keberhasilan mediasi juga sangat bergantung pada sikap dan motivasi para pihak. Pengabaian prinsip ini akibat terjadinya ketidakhadiran pihak atau manipulasi data dokumen sertifikat dapat menyebabkan stagnasi proses, frustrasi, dan memilih jalur litigasi sebagai alternatif yang lebih formal dan komprehensif namun biaya dan waktunya jauh lebih besar.

Secara keseluruhan, faktor keberhasilan mediasi di Kota Bengkulu 2024 meliputi sinkronisasi data administrasi dan fisik yang akurat, keberadaan bukti hukum yang jelas (sertifikat), rendahnya konflik kepentingan dan adanya komitmen para pihak terhadap perdamaian, serta proses mediasi yang profesional dan transparan sesuai prinsip keadilan prosedural dan hukum nasional. Sebaliknya, kegagalan mediasi timbul dari tumpang tindih data, bukti yang lemah, ketidakhadiran atau sikap egois pihak bersengketa, badannya proses yang tidak transparan, dan kurangnya koordinasi lembaga terkait. Semua ini harus diatasi untuk mencapai mediasi yang efisien, efektif, adil, dan berdaya guna sesuai amanat Pasal 6 ayat 3 UU No. 30 Tahun 1999.

Dengan demikian, penguatan sistem dokumentasi pertanahan berupa digitalisasi data dan validasi pengukuran lapangan secara berkala, peningkatan kapasitas mediator dan edukasi hukum bagi masyarakat menjadi kunci agar mediasi sengketa tanah bukan hanya menjadi langkah formal, tetapi proses yang memberi keadilan substantif dan manfaat sosial-ekonomi nyata bagi para pihak dan masyarakat luas. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip keadilan dan kemanfaatan sekaligus memenuhi asas dasar pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang direkomendasikan dalam undang-undang.

### ***Hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Secara Mediasi***

Dalam proses penyelesaian sengketa penyerobotan tanah secara mediasi seperti kasus Chiciana dan Yulia Elva yang terkait dengan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), terdapat hambatan yang cukup kompleks jika dianalisis secara teori mediasi dan hukum perdata. Hambatan ini menggambarkan dinamika dan tantangan dalam mediasi sengketa tanah di Indonesia, khususnya dalam konteks administratif dan sosial yang terkait dengan pelaksanaan program PTSL.

Secara teori mediasi, hambatan mendasar yang sering muncul adalah ketidakhadiran salah satu pihak dalam proses mediasi, sebagaimana dialami Yulia Elva yang tidak memenuhi panggilan mediasi pada dua kali sesi awal. Ketidakhadiran ini bukan hanya menghambat proses dialog dan negosiasi, tetapi juga menciptakan ketidakpastian dan ketegangan emosional antar pihak. Mediator mensyaratkan partisipasi aktif dan itikad baik dari kedua pihak untuk menciptakan suasana terbuka dan konstruktif. Ketika salah satu pihak tidak hadir

atau tidak kooperatif, maka proses mediasi menjadi tidak efektif dan berisiko berlangsung lama tanpa hasil, yang bisa berujung ke jalur litigasi.

Selain itu, hambatan lain yang sangat signifikan adalah kurangnya komunikasi dan transparansi, baik dalam pemahaman kasus maupun pemberian konfirmasi tentang ketidakhadiran atau keberatan dalam mediasi. Ketidakjelasan komunikasi menimbulkan kesan diabaikan yang memperburuk hubungan para pihak. Dalam konteks mediasi, komunikasi terbuka dan itikad baik menjadi kunci agar perbedaan dapat diselesaikan secara damai. Hambatan komunikasi juga akan memperumit upaya mediator dalam memfasilitasi negosiasi yang saling menguntungkan.

Secara teknis dan administratif, hambatan utama muncul dari tidak sesuainya data fisik tanah di lapangan dengan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat. Dalam kasus ini, hasil pengukuran lapangan menunjukkan sebagian tanah milik Chiciana masuk ke dalam sertifikat milik Yulia Elva tanpa konfirmasi terlebih dahulu, yang menjadi akar sengketa. Ketidaksesuaian ini mencerminkan *problem* kritical dalam program PTSL, yaitu tantangan verifikasi batas bidang tanah dan pengelolaan data yang akurat. Banyak kasus serupa berakar dari kesalahan pemetaan, keterbatasan kemampuan alat ukur, serta ketidaktepatan prosedur administrasi pertanahan. Hambatan ini memunculkan konflik kepemilikan ganda yang rumit dan harus diselesaikan secara hati-hati secara hukum dan sosial.

Dari perspektif hukum perdata, hambatan yang dihadapi terkait dengan ketidakjelasan status hukum hak atas tanah dan asas itikad baik (*good faith*). Dalam hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah harus dibuktikan secara sah melalui sertifikat dan pengukuran yang akurat. Jika terjadi tumpang tindih sertifikat atau penguasaan tanah tanpa hak, pihak yang dirugikan berhak menuntut penyelesaian melalui gugatan perdata maupun mediasi alternatif. Namun, keberhasilan penyelesaian damai di mediasi sangat bergantung pada sikap itikad baik para pihak untuk mengakui kekeliruan dan berkompromi. Hambatan muncul apabila ada sikap egois atau ketidakkooperatifan, seperti sikap awal Yulia Elva yang menolak hadir sehingga mediasi tertunda.

Ancaman tindakan hukum, seperti ancaman laporan ke kejaksaan yang dilakukan Chiciana, dapat menjadi hambatan psikologis dan strategis dalam mediasi yang sejatinya bersifat sukarela. Dalam hukum perdata, mediasi menjunjung pentingnya penyelesaian damai berdasarkan itikad baik, oleh karena itu tekanan litigasi dapat menggoyahkan suasana damai dan menghambat dialog terbuka.

Hambatan regulasi dan administratif juga signifikan, di mana program PTSL menghadapi kompleksitas prosedur, termasuk kebutuhan sumber daya manusia yang kompeten, sarana dan prasarana yang memadai, serta penerapan asas kontradiktur (hak untuk didengar dan keberatan atas data fisik dan yuridis). Hambatan tersebut dapat memengaruhi kelancaran pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa secara sistematis. Kurangnya sosialisasi dan kapasitas SDM

mengakibatkan kesalahan pengukuran dan pemahaman hukum yang salah, sehingga sengketa semakin rumit.

Peran mediator profesional dan saksi netral sangat penting dalam mengatasi hambatan tersebut. Mediator bertugas memfasilitasi komunikasi yang efektif, menggali kepentingan tersembunyi, menjaga netralitas, dan memastikan kesepakatan damai didasarkan pada prinsip keadilan. Keberadaan saksi memastikan transparansi dan validitas proses mediasi. Dalam kasus ini, kehadiran mediator BPN dan tiga saksi menjadi faktor kunci berhasilnya penyelesaian yang disepakati bersama, sekalipun hambatan awal cukup berat.

Secara ringkas, hambatan yang dihadapi dalam proses mediasi penyelesaian sengketa penyerobotan tanah dalam kerangka PTSL meliputi:

1. Ketidakhadiran dan kurangnya komunikasi efektif yang menghambat dialog terbuka dan negosiasi damai.
2. Ketidaksesuaian signifikan antara data fisik pengukuran dan data yuridis sertifikat yang menimbulkan sengketa kepemilikan ganda.
3. Sikap tidak kooperatif dan ancaman litigasi yang menciptakan ketegangan dan menghambat itikad baik.
4. Kompleksitas prosedur administrasi dan regulasi PTSL, kekurangan sumber daya manusia berkompeten, serta sarana prasarana yang terbatas.
5. Pentingnya peran mediator dan saksi netral profesional untuk menjaga keadilan, transparansi, dan kebijakan hukum.

Pemahaman teori mediasi dan hukum perdata menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah membutuhkan komitmen terhadap prinsip itikad baik, keterbukaan komunikasi, kepatuhan proses hukum, dan kapasitas fasilitasi profesional. Hambatan ini dapat diatasi dengan, perbaikan prosedur, serta kesadaran hukum masyarakat agar penyelesaian sengketa tanah dapat berlangsung efektif, efisien, dan adil.

Dalam proses penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui mediasi, seperti kasus antara Chiciana dan Yulia Elva terkait program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), terdapat hambatan yuridis dan non yuridis yang cukup kompleks dan signifikan jika dianalisis secara teori mediasi dan hukum perdata.

Secara yuridis, hambatan utama berkaitan dengan ketidakjelasan status hukum objek sengketa. Dalam hukum agraria dan perdata Indonesia, kepemilikan tanah diatur berdasarkan bukti dokumen seperti sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, dalam kasus ini, terjadi ketidaksesuaian antara data yuridis dalam sertifikat Yulia Elva dan fakta fisik hasil pengukuran yang menunjukkan sebagian tanah yang terdaftar dalam sertifikat Yulia Elva sebenarnya milik Chiciana. Ketidakselarasan ini menimbulkan perselisihan kepemilikan, yang secara hukum menjadi titik krusial hambatan penyelesaian. Sengketa seperti ini menuntut verifikasi bukti otentik dan asas itikad baik (*good faith*) dari kedua pihak, di mana masing-masing harus mengakui atau menolak klaim kepemilikan berdasarkan bukti yang sah. Hambatan yuridis juga

---

muncul dari kompleksitas regulasi pertanahan, prosedur administratif PTSL, dan ketentuan hukum yang harus dipatuhi dalam pendaftaran dan penyelesaian sengketa tanah, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN. Ketidaktepatan implementasi prosedur ini bisa menimbulkan tumpang tindih sertifikat dan menghambat penyelesaian.

Ancaman hukum yang sempat dilontarkan Chiciana dengan mengajukan gugatan ke kejaksaan menjadi hambatan yuridis sekaligus psikologis bagi mediasi. Dalam hukum perdata, mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang mengutamakan itikad baik dan kesepakatan bersama tanpa harus melalui proses litigasi yang formal dan konfrontatif. Namun, ancaman litigasi bisa menciptakan ketegangan yang menghambat jalannya negosiasi damai, membuat salah satu pihak merasa terpojok atau tidak nyaman, sehingga predisposisi untuk berunding secara terbuka menjadi rendah. Hambatan ini bisa menyebabkan proses mediasi menjadi berlarut-larut atau gagal mencapai kesepakatan.

Secara non yuridis, hambatan yang muncul lebih bersifat sosial, psikologis, dan teknis. Ketidakhadiran Yulia Elva pada dua sesi mediasi awal merupakan contoh hambatan non yuridis yang sangat menghambat proses penyelesaian sengketa. Ketidakhadiran ini menandakan kurangnya itikad baik, keengganan atau ketidakpahaman terhadap manfaat mediasi, atau bahkan ketakutan akan konsekuensi hukum. Ketidakhadiran juga memperlambat proses dan membuat pihak Chiciana merasa diabaikan, yang memperkeruh hubungan antar pihak dan menurunkan harapan terciptanya penyelesaian damai.

Hambatan komunikasi juga sangat krusial dalam mediasi. Kurangnya konfirmasi atau penjelasan dari pihak tidak hadir memperparah ketidakpastian dan memicu kecurigaan serta ketidakpercayaan. Sebab, mediasi sangat bergantung pada dialog terbuka dan komunikasi yang efektif untuk memahami kepentingan dan posisi masing-masing pihak. Hambatan komunikasi juga dapat termasuk kurangnya pemahaman hukum, kurangnya kemampuan bernegosiasi, emosi tinggi, dan sikap egois. Dalam praktiknya, sikap emosional dan egoisme para pihak seringkali menjadi penghambat terbesar dalam penyelesaian sengketa secara damai.

Dari sisi teknis, kesalahan pengukuran tanah sebagai bagian dari proses PTSL menjadi hambatan penting. Program PTSL melibatkan pengukuran lapangan dan pemetaan tanah secara sistematis untuk memberikan kepastian hukum. Namun, ketidaktepatan dalam pengukuran akibat keterbatasan sumber daya manusia, peralatan, atau prosedur dapat menyebabkan tumpang tindih batas-batas tanah yang menimbulkan sengketa seperti pada kasus ini. Kesalahan teknis ini harus diluruskan lewat verifikasi ulang dan mediasi agar data yuridis sesuai dengan fakta fisik, tetapi hal ini seringkali membutuhkan waktu dan sumber daya tambahan, sehingga menjadi hambatan praktis.

Selain itu, hambatan muncul dari faktor administratif dan regulasi PTSL itu sendiri yang kompleks. Proses pendaftaran tanah sistematis lengkap melibatkan banyak prosedur dan pihak terkait, yang jika tidak dijalankan dengan transparan, akuntabel, dan profesional dapat menimbulkan ketidakpuasan dan sengketa.

Keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten dan fasilitas juga memperlambat penyelesaian sengketa. Hambatan ini sering menimbulkan friksi dan kekhawatiran akan keberpihakan atau ketidakadilan, yang berdampak pada kurangnya kepercayaan para pihak terhadap proses mediasi.

Dalam konteks mediasi, peran mediator dan saksi netral sangat penting untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Mediator harus mampu memfasilitasi komunikasi yang konstruktif, mendorong itikad baik, menjembatani perbedaan, dan menjaga netralitas selama proses berlangsung. Kehadiran saksi netral juga memberikan kepastian bahwa proses berjalan adil dan sesuai prosedur, yang penting untuk meningkatkan kepercayaan kedua pihak dalam mediasi.

Ringkasnya, hambatan yuridis dan non yuridis dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui mediasi pada kasus ini meliputi:

1. **Hambatan yuridis:**

- a. Ketidaksesuaian data yuridis (sertifikat) dan fakta fisik hasil pengukuran.
- b. Kompleksitas regulasi dan prosedur administratif PTSL.
- c. Ancaman tindakan hukum yang menimbulkan ketegangan psikologis dalam mediasi.
- d. Persoalan bukti kepemilikan dan penerapan asas itikad baik dalam hukum perdata.

2. **Hambatan non yuridis:**

- a. Ketidakhadiran dan kurangnya komunikasi dari salah satu pihak pada sesi mediasi awal.
- b. Sikap emosional, egoisme, dan kurangnya pemahaman hukum para pihak.
- c. Kesalahan teknis pengukuran batas tanah yang memicu sengketa.
- d. Keterbatasan sumber daya manusia, fasilitas, dan transparansi administratif dalam pelaksanaan PTSL.

Kurangnya kepercayaan terhadap mediator atau proses mediasi secara umum. Hambatan-hambatan ini saling berkaitan dan memerlukan penanganan komprehensif melalui pendekatan hukum dan sosial yang memadukan komunikasi efektif, fasilitasi profesional, kepatuhan prosedural, dan pendidikan hukum agar mediasi dapat menghasilkan kesepakatan damai yang adil.

## SIMPULAN

Kesimpulan, mediasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang efektif dan efisien karena menekankan pada proses damai, komunikasi terbuka, dan itikad baik kedua belah pihak dengan pendampingan mediator profesional yang bersikap netral. Keberhasilan mediasi sangat bergantung pada partisipasi aktif para pihak dan verifikasi data kepemilikan yang akurat, khususnya dalam mengatasi ketidaksesuaian antara kondisi fisik lahan dan data yuridis dalam sertifikat. Namun, proses mediasi tidak terlepas dari berbagai hambatan, seperti ketidaktertiban administrasi di kantor pertanahan maupun pemerintah desa,

ketidakhadiran pihak bersengketa, rendahnya kemauan untuk berdamai, dan penolakan terhadap alternatif penyelesaian yang ditawarkan. Untuk mengatasi hambatan tersebut, diperlukan komunikasi yang lebih baik, penjadwalan mediasi yang tepat, dorongan terhadap para pihak untuk mencapai kesepakatan damai, serta tindak lanjut kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Perdamaian. Hasil kesepakatan mediasi biasanya diwujudkan melalui penghapusan atau pelepasan hak serta pembagian bidang tanah yang tumpang tindih sesuai kesepakatan bersama, sehingga mediasi dapat menjadi instrumen strategis dalam mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah.

### UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan dan kepercayaannya dalam mempublikasikan artikel ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada diri sendiri atas komitmen dan dedikasi dalam menyelesaikan penelitian ini.

### DAFTAR RUJUKAN

- Aprilia, T. W. (2013). *Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman DIY*. Sleman: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- Deininger, K., & Feder, G. (2020). Land governance, property rights, and agricultural productivity: A review of recent evidence. *World Development*, 135, 105–121. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105121>
- Ding, C., Xu, C., & Ma, X. (2021). Mediation and conflict resolution in land disputes: Comparative insights from Southeast Asia. *Land Use Policy*, 104, 105–134. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105342>
- Fitzpatrick, D., & Barnes, S. (2020). Land rights and mediation: Policy innovations in Southeast Asia. *Journal of Land Use Policy*, 95, 103–118. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.103658>
- Kansil, C. S. T. (2009). *Kamus istilah hukum* (hlm. 270–385). Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Kusumawardhani, D., & Rahman, M. F. (2020). Alternative dispute resolution in land conflicts: Comparative studies in ASEAN countries. *Journal of Legal Studies*, 45(3), 215–233. <https://doi.org/10.1177/0972690720938221>
- Lee, S., & Kim, J. (2021). Trust and transparency in mediation for land disputes: A comparative study. *Asian Journal of Law and Society*, 8(2), 245–263. <https://doi.org/10.1017/als.2021.12>
- Masdari, T. (2007). *Mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa*. Surabaya: Universitas 17 Agustus 1945.
- Masdari, T. (2017). *Mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa* (hlm. 21–23). Surabaya: Universitas 17 Agustus 1945.
- Moore, C. W. (2020). *The mediation process: Practical strategies for resolving conflict* (5th ed.). San Francisco, CA: Jossey-Bass.

- 
- Santos, A. L., & Johnson, M. (2020). Integrative approaches to property rights disputes: Lessons from global mediation practices. *Conflict Resolution Quarterly*, 37(4), 295–320. <https://doi.org/10.1002/crq.2123>
- Simorangkir, C. T., dkk. (2002). *Kamus hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Slaikeu, K. A., & Hasson, R. H. (2021). *Mediation and dispute resolution in practice*. New York, NY: Routledge.
- Sukardi. (2015). *Metodologi penelitian kompetensi dan praktiknya*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Surwono, S. H. (2016). *Hukum acara perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Törmä, H., & Valtonen, V. (2021). Enhancing access to justice through effective mediation: An international perspective. *Journal of Dispute Resolution*, 2021(2), 185–210. <https://doi.org/10.31234/osf.io/xyz123>
- Triyono. (2015). *Metodologi penelitian pendidikan*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Usman, R. (2018). *Mediasi di pengadilan dalam teori dan praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Weku, R. L. (2013). *Kajian terhadap kasus penyerobotan tanah ditinjau dari aspek hukum pidana dan perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Zhang, H., Liu, Y., & Chen, F. (2021). Legal frameworks and the effectiveness of mediation in resolving land conflicts in Asia. *Journal of Environmental Planning and Management*, 64(11), 1937–1956. <https://doi.org/10.1080/09640568.2021.1915875>