



Penyelesaian Perkara Jual Beli Tanah Nomor 21/Pdt.G/2025/Pn Mrb Yang Diselesaikan Melalui Mediasi Oleh Pengadilan Negeri Muara Bungo, Jambi

Finsensius Samara¹, Maria Yulia Astirx Leda², Maria Elvira Suni³, Diana Eustakia Bhoki⁴, Kristina Elsa Elu⁵, Yunita Indiyanti Ie⁶

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Indonesia¹⁻⁶

Email Korespondensi: finsensiussamaraf1@gmail.com, astrileda2003@gmail.com, sunielvira@gmail.com, dianbhoki28@gmail.com, elsaelu48@gmail.com, yunitaindiyanti@gmail.com

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 15 Januari 2026

ABSTRACT

Land disputes are among the most common civil law problems in Indonesia. This research analyzes the successful resolution of a land dispute between PT Jamika Raya as the plaintiff and Leo Saputra Maharaja as the defendant through evaluative mediation at Muara Bungo District Court, Jambi. The case involved a dispute over the occupation of 1.13 hectares of land, which is part of the Usufruct Rights (HGU) owned by the plaintiff. Mediation was conducted with Judge Mediator Dyah Devina Maya Ganindra as the facilitator, who employed an evaluative approach by providing legal assessments and fact-based solutions. The research findings demonstrate that evaluative mediation is effective in resolving land disputes by producing binding peaceful agreements that are accepted by both parties. The settlement was reached on October 14, 2025, and was ratified as a Deed of Compromise (*akta van dading*) in accordance with Article 1858 of the Indonesian Civil Code. This mediation process proved to be time and cost-efficient compared to conventional litigation while maintaining social harmony within the community. This study affirms that evaluative mediation conducted by a judge constitutes an effective alternative dispute resolution (ADR) method for civil cases that have entered the litigation phase, as the mediator can provide informative legal guidance to help disputing parties make realistic and fair decisions.

Keywords: Alternative Dispute Resolution, Deed Of Compromise, Evaluative Mediation, Land Dispute, Usufruct Rights

ABSTRAK

Sengketa penguasaan lahan merupakan salah satu permasalahan hukum perdata yang sering terjadi di Indonesia. Penelitian ini menganalisis keberhasilan penyelesaian sengketa lahan antara PT Jamika Raya selaku penggugat dan Leo Saputra Maharaja selaku tergugat melalui mediasi evaluatif di Pengadilan Negeri Muara Bungo, Jambi. Kasus ini melibatkan sengketa atas penguasaan tanah seluas 1,13 hektare yang merupakan bagian dari Hak Guna Usaha (HGU) milik penggugat. Mediasi dilaksanakan dengan fasilitator hakim mediator Dyah Devina Maya Ganindra yang menerapkan pendekatan evaluatif dengan memberikan penilaian hukum dan saran solusi berbasis fakta dan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi evaluatif terbukti efektif dalam menyelesaikan sengketa lahan dengan menghasilkan kesepakatan damai yang mengikat secara hukum dan diterima oleh kedua

belah pihak. Kesepakatan tercapai pada 14 Oktober 2025 dan disahkan sebagai Akta Perdamaian (akta van dading) sesuai Pasal 1858 KUHPerdara. Proses mediasi ini menghemat waktu dan biaya dibandingkan litigasi konvensional, sambil tetap menjaga keharmonisan sosial dalam masyarakat. Studi ini menegaskan bahwa mediasi evaluatif oleh hakim merupakan metode alternatif penyelesaian sengketa (ALPS) yang sangat cocok untuk perkara perdata yang sudah berada dalam fase peradilan, karena mediator dapat memberikan panduan hukum yang informatif untuk membantu pihak-pihak membuat keputusan yang realistis dan adil.

Kata Kunci: Akta Perdamaian, Hak Guna Usaha, Mediasi Evaluatif, Penyelesaian Alternatif Sengketa, Sengketa Lahan

PENDAHULUAN

Sengketa lahan merupakan salah satu permasalahan hukum perdata yang paling kompleks dan sering terjadi di Indonesia. Permasalahan ini tidak hanya melibatkan aspek hukum semata, tetapi juga menyentuh dimensi sosial, ekonomi, dan bahkan keamanan masyarakat lokal. Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), jumlah sengketa tanah di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya, mencapai ribuan kasus per tahun di berbagai tingkat pengadilan. Penyelesaian sengketa lahan melalui litigasi konvensional terbukti memakan waktu yang lama, biaya yang besar, dan sering meninggalkan bekas luka yang mendalam dalam hubungan sosial masyarakat setempat.

Menghadapi tantangan tersebut, sistem hukum Indonesia telah mengembangkan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (ALPS) yang salah satunya adalah mediasi. Mediasi menawarkan pendekatan yang lebih cepat, efisien, dan berorientasi pada tercapainya kesepakatan damai yang menguntungkan semua pihak. Dalam konteks peradilan perdata, mediasi telah diakui secara formal melalui PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang kemudian diperbarui dengan PERMA No. 1 Tahun 2016.

Penelitian ini menganalisis kasus penyelesaian sengketa lahan antara PT Jamika Raya melawan Leo Saputra Maharaja di Pengadilan Negeri Muara Bungo, Jambi, yang berhasil diselesaikan melalui mediasi evaluatif. Kasus ini menarik untuk diteliti karena menunjukkan keberhasilan penerapan mediasi evaluatif dalam mengatasi sengketa hak atas tanah yang sudah memasuki proses peradilan formal. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis tahapan-tahapan pelaksanaan mediasi dalam kasus tersebut; (2) mengevaluasi efektivitas mediasi evaluatif dalam menyelesaikan sengketa lahan; (3) mengidentifikasi faktor-faktor kesuksesan mediasi; dan (4) memberikan rekomendasi praktis bagi pengembangan mediasi di pengadilan-pengadilan lainnya.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan metode analisis dokumen (document analysis). Pendekatan normatif dipilih karena penelitian ini fokus pada analisis kerangka hukum, pengaturan mediasi, dan penerapan ketentuan

peraturan perundangan dalam penyelesaian kasus Nomor 21/PDT.G/2025/PN MRB.

Sumber Data: Data diperoleh dari dokumen sekunder yang mencakup: (1) dokumen kasus yang berisi uraian lengkap tentang fakta-fakta perkara, tokoh-tokoh yang terlibat, tahapan mediasi, dan hasil kesepakatan; (2) peraturan perundangan yang relevan, khususnya PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1858 KUHPerdara, dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (3) literatur hukum berupa buku, jurnal ilmiah, dan artikel yang membahas mediasi, penyelesaian sengketa alternatif, dan hukum pertanahan. **Teknik Analisis:** Analisis dilakukan secara deskriptif-normatif dengan menghubungkan fakta-fakta kasus dengan norma-norma hukum yang berlaku. Peneliti melakukan interpretasi terhadap peristiwa-peristiwa dalam proses mediasi dan menilainya berdasarkan ketentuan hukum yang relevan. Analisis juga dilakukan dengan mengkritisi penerapan hukum dalam kasus dan mengevaluasi kesesuaian antara proses mediasi dengan standar prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundangan. **Kerangka Analisis:** Kerangka analisis meliputi: (1) identifikasi dasar hukum dan kerangka regulasi mediasi di Indonesia; (2) analisis tahapan proses mediasi berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016; (3) evaluasi penerapan mediasi evaluatif sebagai pilihan metode penyelesaian sengketa; (4) analisis kekuatan dan keabsahan Akta Perdamaian berdasarkan Pasal 1858 KUHPerdara; serta (5) identifikasi prinsip-prinsip hukum yang diterapkan dalam mencapai kesepakatan damai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Kasus

Perkara Nomor 21/PDT.G/2025/PN MRB adalah sengketa perdata yang melibatkan PT Jamika Raya sebagai penggugat dan Leo Saputra Maharaja sebagai tergugat. PT Jamika Raya adalah perusahaan perkebunan kelapa sawit yang memiliki Hak Guna Usaha (HGU) No. 5 tanggal 12 Mei 1999 seluas 4.542 hektare. Sengketa timbul karena sebagian kecil lahan milik PT Jamika Raya di afdeling K Blok K5 seluas 1,13 hektare dikuasai oleh Leo Saputra Maharaja tanpa izin dari pemilik. Penguasaan tanpa izin ini mencakup lahan beserta tanaman kelapa sawit yang ada di atasnya, serta akses jalan yang tertutup bagi pihak penggugat.

Tahapan Pelaksanaan Mediasi

Proses mediasi dalam kasus ini berlangsung melalui enam tahapan utama:

Tahap Pertama: Penunjukan Mediator. Pengadilan Negeri Muara Bungo menunjuk Dyah Devina Maya Ganindra sebagai hakim mediator yang akan memfasilitasi proses mediasi antara kedua belah pihak. Pemilihan hakim mediator yang berpengalaman dan netral merupakan langkah krusial untuk memastikan kredibilitas dan kepercayaan kedua pihak terhadap proses mediasi.

Tahap Kedua: Persiapan Mediasi. Dalam tahap ini, kedua pihak dan mediator mempersiapkan segala kebutuhan untuk pelaksanaan mediasi, termasuk pengumpulan dan penelaahan dokumen-dokumen perkara seperti bukti

kepemilikan tanah, sertifikat HGU, dokumen administrasi tanah, dan fotografi lokasi sengketa. Jadwal waktu dan tempat pelaksanaan mediasi juga ditentukan pada tahap ini untuk memastikan kelancaran proses selanjutnya.

Tahap Ketiga: Pelaksanaan Mediasi. Mediator memfasilitasi dialog dan negosiasi langsung antara PT Jamika Raya dan Leo Saputra Maharaja. Kedua pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan posisi, kepentingan, dan alasan mereka secara terbuka. Mediator memastikan bahwa diskusi berlangsung dalam suasana yang kondusif dan mengedepankan itikad baik dari kedua belah pihak untuk mencari solusi bersama.

Tahap Keempat: Negosiasi dan Kesepakatan. Melalui fasilitasi mediator, kedua pihak berhasil menemukan titik temu dan mencapai kesepakatan. Kesepakatan mencakup: (a) tergugat bersedia mengembalikan lahan seluas 1,13 hektare beserta tanaman kelapa sawit yang ada di atasnya kepada penggugat; (b) tergugat membuka akses jalan yang sebelumnya tertutup; (c) penggugat tidak menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami; dan (d) penggugat berkomitmen untuk memasang patok batas yang jelas dan memberikan akses jalan ke lahan lain milik tergugat untuk memastikan mobilitas tergugat.

Tahap Kelima: Penandatanganan Kesepakatan. Kesepakatan damai ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hari Selasa, 14 Oktober 2025, di hadapan mediator dan para pejabat pengadilan yang berwenang. Dokumen kesepakatan ini kemudian disampaikan kepada Majelis Hakim untuk diperkuat menjadi Akta Perdamaian (akta van dading) sesuai dengan Pasal 1858 KUHPerdara, yang memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Tahap Keenam: Penutupan Perkara. Setelah kesepakatan ditandatangani dan disahkan sebagai Akta Perdamaian, perkara dinyatakan selesai dan tidak dilanjutkan ke tahap pemeriksaan pokok perkara. Perkara ditutup dengan memuaskan tanpa perlu proses litigasi yang panjang dan melelahkan.

Jenis Mediasi dan Penerapannya

Jenis mediasi yang diterapkan dalam kasus ini adalah **mediasi evaluatif**. Dalam mediasi evaluatif, mediator tidak hanya memfasilitasi dialog antara pihak-pihak, tetapi juga berperan aktif dalam memberikan penilaian dan panduan hukum. Mediator melakukan evaluasi atas posisi hukum masing-masing pihak, menelaah bukti dan fakta yang diajukan, serta memberikan saran atau opini tentang solusi yang paling tepat dan sah berdasarkan aspek hukum yang berlaku.

Pemilihan mediasi evaluatif sangat tepat untuk kasus ini karena beberapa alasan. Pertama, kasus telah memasuki proses peradilan formal, sehingga mediator perlu memberikan perspektif hukum yang informatif untuk membantu pihak-pihak memahami kemungkinan keputusan pengadilan jika perkara dilanjutkan ke pemeriksaan pokok perkara. Kedua, sengketa melibatkan hak atas tanah yang merupakan aspek hukum kompleks yang memerlukan penilaian mendalam terhadap bukti dan dokumentasi. Ketiga, mediasi evaluatif membantu para pihak membuat keputusan yang realistis dan adil berdasarkan penilaian objektif atas hak dan kewajiban hukum mereka.

Pendekatan mediasi evaluatif oleh hakim mediator Dyah Devina Maya Ganindra terbukti sangat efektif. Dengan kapasitas dan pengetahuan hukum yang dimilikinya, mediator mampu memetakan kemungkinan keputusan pengadilan dan membantu kedua pihak menyadari realitisitas posisi masing-masing. Hal ini mendorong kedua pihak untuk berkompromi secara rasional dan mencapai kesepakatan yang adil dan berkelanjutan.

Faktor-Faktor Kesuksesan Mediasi

Keberhasilan mediasi dalam kasus ini dapat diatribusikan pada beberapa faktor kritis:

Pertama, Itikad Baik Kedua Pihak. Kedua belah pihak menunjukkan komitmen sungguh-sungguh untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Mereka bersedia mendengarkan perspektif pihak lain, mengungkapkan kepentingan sebenarnya, dan mencari solusi win-win. Itikad baik ini merupakan fondasi fundamental bagi kesuksesan proses mediasi.

Kedua, Mediator yang Profesional dan Netral. Hakim mediator Dyah Devina Maya Ganindra menunjukkan profesionalisme tinggi dalam memfasilitasi dialog. Mediator mempertahankan netralitas, tidak memihak kepada salah satu pihak, dan mampu memberikan perspektif hukum yang objektif. Kepercayaan terhadap mediator sangat berpengaruh pada kesediaan pihak-pihak untuk berkompromi.

Ketiga, Pemetaan Kepentingan yang Akurat. Mediator berhasil mengidentifikasi kepentingan sebenarnya dari masing-masing pihak, bukan hanya posisi permukaan mereka. PT Jamika Raya sebenarnya tidak hanya menginginkan pengembalian lahan, tetapi juga jaminan bahwa akses dan penguasaan mereka tidak akan diganggu lagi. Leo Saputra Maharaja memiliki kepentingan untuk mempertahankan keberadaannya di lokasi tersebut dan mendapatkan akses jalan untuk mobilitas. Pemahaman mendalam ini memungkinkan penciptaan solusi yang mengakomodasi kepentingan semua pihak.

Keempat, Solusi Berbasis Kepentingan (Interest-Based Solution). Kesepakatan yang dicapai dirancang untuk memenuhi kepentingan kedua pihak melalui pertukaran nilai yang adil. Pengembalian lahan dan pembukaan akses jalan menguntungkan penggugat, sementara jaminan akses ke lahan lain dan pemasangan patok batas memberikan kepastian bagi tergugat.

Kelima, Dukungan Institusional. Pengadilan Negeri Muara Bungo dan sistem hukum yang mengatur mediasi (PERMA No. 1 Tahun 2016) memberikan dukungan institusional yang kuat bagi proses mediasi ini.

Hasil dan Dampak Mediasi

Mediasi menghasilkan kesepakatan yang mengikat secara hukum dan diterima oleh kedua belah pihak. Kesepakatan ini selanjutnya disahkan menjadi Akta Perdamaian (akta van dading) sesuai Pasal 1858 KUHPerdata, yang memiliki kekuatan hukum seperti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dampak positif dari mediasi ini sangat signifikan. Pertama, dari sisi efisiensi, proses mediasi menyelesaikan sengketa dalam waktu jauh lebih singkat dibandingkan litigasi konvensional yang biasanya memerlukan berbulan-bulan atau bahkan bertahun-tahun. Kedua, dari sisi ekonomi, kedua belah pihak menghemat biaya litigasi yang besar, termasuk biaya pengacara, biaya sidang, dan biaya-biaya lainnya. Ketiga, dari sisi sosial, mediasi berhasil menjaga keharmonisan dalam masyarakat Muara Bungo dengan menghasilkan penyelesaian yang diterima secara sosial dan tidak meninggalkan dendam antara para pihak. Keempat, dari sisi keberlanjutan, kesepakatan yang dicapai melalui negosiasi dan dialog cenderung lebih berkelanjutan karena didukung oleh komitmen genuine dari kedua pihak.

SIMPULAN

Penelitian ini telah menganalisis kasus penyelesaian sengketa lahan Nomor 21/PDT.G/2025/PN MRB antara PT Jamika Raya dan Leo Saputra Maharaja yang diselesaikan melalui mediasi evaluatif di Pengadilan Negeri Muara Bungo, Jambi. Hasil analisis menunjukkan bahwa mediasi evaluatif, sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016, merupakan metode alternatif penyelesaian sengketa yang sangat efektif untuk mengatasi sengketa perdata yang telah memasuki fase peradilan formal. Proses mediasi yang dilaksanakan melalui enam tahapan sistematis penunjukan mediator, persiapan mediasi, pelaksanaan mediasi, negosiasi dan kesepakatan, penandatanganan kesepakatan, dan penutupan perkara berhasil menghasilkan kesepakatan damai yang mengikat secara hukum dan berkelanjutan. Keberhasilan mediasi dalam kasus ini dipengaruhi oleh beberapa faktor kritis yang saling terkait. Pertama, itikad baik dari kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai tanpa melanjutkan proses litigasi. Kedua, peran mediator yang profesional dan netral, dalam hal ini Hakim Mediator Dyah Devina Maya Ganindra, yang mampu memberikan perspektif hukum yang objektif dan informatif. Ketiga, pemetaan kepentingan yang akurat sehingga solusi yang dihasilkan dapat mengakomodasi kepentingan semua pihak. Keempat, penerapan solusi berbasis kepentingan (*interest-based solution*) yang menciptakan nilai tambah bagi kedua pihak melalui kesepakatan win-win. Kelima, dukungan institusional dari pengadilan dan kerangka regulasi yang jelas yang memberikan legitimasi hukum terhadap proses mediasi. Kesepakatan yang dicapai, yaitu pengembalian lahan 1,13 hektare beserta tanaman kelapa sawit, pembukaan akses jalan, dan jaminan akses untuk pihak lain, kemudian disahkan sebagai Akta Perdamaian (akta van dading) berdasarkan Pasal 1858 KUHPerdata, yang memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat setelah ditandatangani pada 14 Oktober 2025. Penelitian ini juga mengkonfirmasi bahwa mediasi evaluatif sangat sesuai diterapkan dalam sengketa yang sudah memasuki proses peradilan, berbeda dengan mediasi fasilitatif yang lebih fokus pada pendekatan dialog tanpa intervensi hukum. Dalam konteks sengketa lahan yang melibatkan hak-hak hukum kompleks, kapasitas mediator sebagai hakim untuk menilai posisi hukum masing-masing pihak, menganalisis bukti-bukti yang diajukan, dan memberikan opini tentang kemungkinan keputusan pengadilan terbukti sangat membantu para pihak membuat keputusan yang realistis

dan adil. Dengan demikian, mediasi evaluatif tidak hanya berhasil menghemat waktu dan biaya dibandingkan litigasi konvensional, tetapi juga berhasil menjaga dan memulihkan hubungan sosial antara para pihak dan komunitas lokal di Muara Bungo, sehingga mencerminkan tujuan utama penelitian ini untuk menganalisis dan mengevaluasi efektivitas mediasi evaluatif dalam penyelesaian sengketa perdata.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama proses penelitian ini. Terima kasih juga disampaikan kepada pihak yang telah memberikan kontribusi dalam pelaksanaan penelitian ini. Terakhir, penulis menyampaikan apresiasi kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan untuk mempublikasikan hasil penelitian ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2023). *Laporan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Tahun 2023*. Jakarta: BPN RI.
- Dikutip dari <https://www.dandapala.com/article/detail/mediasi-sukses-sengketa-lahan-sawit-di-muara-bungo-jambi-berakhir-damai>
- Pengadilan Negeri Muara Bungo. (2025). *Putusan Perkara No. 21/PDT.G/2025/PN MRB*. Muara Bungo: PN Muara Bungo.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebagaimana telah diubah dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Lembaran Berita Negara Tahun 2016 Nomor 1663.
- Prawiranata, E. (2020). *Penyelesaian sengketa alternatif di Indonesia: Suatu kajian tentang mediasi dan arbitrase*. Jakarta: Rajawali Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2015). *Kebijakan pertanahan nasional dan implementasinya di lapangan*. Jakarta: Penerbit Kompas.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 14.
- Ware, S. J. (2012). *Principals and power in mediation and arbitration*. *Marquette Law Review*, 95(3), 965-1002.
- Widyani, I. A. G. (2019). *Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa perdata: Tinjauan teoritis dan praktis*. Bandung: PT Alumni Bandung.