



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>.

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Analisis Efektifitas Non-Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Cinda Yanti<sup>1</sup>, Gunawan Djajaputera<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Tarumanagara Jakarta, Indonesia, [cinda.205210188@stu.untar.ac.id](mailto:cinda.205210188@stu.untar.ac.id)

<sup>2</sup>Universitas Tarumanagara Jakarta, Indonesia, [gunawandjajaputra@gmail.com](mailto:gunawandjajaputra@gmail.com)

Corresponding Author: [cinda.205210188@stu.untar.ac.id](mailto:cinda.205210188@stu.untar.ac.id)

**Abstract:** *This research aims to analyze the effectiveness of the non-litigation approach in carrying out efforts to resolve land disputes. The research approach taken is a qualitative approach, through a normative empirical legal research design, with reference to statutory regulations in the form of the 1945 Constitution Article 33 paragraph 3 along with the Republic of Indonesia Law No. 5 of 1960 which discusses agrarian affairs. Research findings reveal that there are several factors that can influence the success of litigation in land dispute resolution activities, including the quality of the arbitrator or mediator, openness and communication between the parties concerned, different interests, availability of information and accurate data, culture and social, facilities along with support from institutions, as well as legal provisions and policies. The key to the effectiveness of non-litigation lies in the time needed to reach an agreement, minimal costs, high flexibility, and constructive and open communication between the parties.*

**Keywords:** *Non-litigation, land disputes, mediator, arbitrator, agrarian.*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektifitas pendekatan non-litigasi dalam menjalankan upaya penyelesaian sengketa pertanahan. Pendekatan penelitian yang ditempuh berupa pendekatan kualitatif, melalui desain penelitian hukum empiris normatif, dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan berupa UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 beserta dengan UU RI No 5 Tahun 1960 yang membahas agraria. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa terdapat beberapa faktor yang dapat memberikan pengaruh atas keberhasilan litigasi dalam kegiatan penyelesaian sengketa tanah, diantaranya adalah kualitas arbiter atau mediator, keterbukaan serta komunikasi antara pihak yang bersangkutan, kepentingan yang berbeda, ketersediaan informasi beserta data akurat, budaya dan sosial, fasilitas beserta dukungan dari institusi, maupun ketentuan hukum dan kebijakan. Kunci dari efektifitas non-litigasi terletak pada waktu yang dibutuhkan untuk mencapai kesepakatan, biaya yang minim, fleksibilitas yang tinggi, serta komunikasi yang konstruktif dan terbuka yang terjalin antara pihak.

**Kata Kunci:** Non-litigasi, sengketa tanah, mediator, arbiter, agraria

## PENDAHULUAN

Pada dasarnya, UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 mengamanatkan bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya sepenuhnya dikuasai negara serta dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.<sup>1</sup> Tanah ditandai sebagai karunia dan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, yang mana dianugerahkan kepada manusia untuk dapat diperdagungkan serta dikelola untuk mewujudkan pemenuhan yang seimbang dan menyeluruh atas kehidupan manusia. Adapun peraturan UUD 1945 tersebut menginisiasi dibentuknya UU No 5 tahun 1960 mengenai peraturan dasar pokok agraria.<sup>2</sup> Dalam konteks ini, peraturan perundang-undangan tersebut menjadi suatu pedoman dasar untuk dapat mewujudkan kepastiaan hukum terkait hak-hak atas tanah secara menyeluruh.

Namun, pada dasarnya terdapat permasalahan yang seringkali dijumpai soal pertanahan, yakni tidak lain adalah sengketa.<sup>3</sup> Pada dasarnya sengketa didefinisikan sebagai rangkaian situasi dimana terdapat pihak yang merasa bahwa dirinya dirugikan pihak lainnya, sehingga mereka menyajikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak keduanya. Apabila situasi mengindikasikan terjadinya perbedaan pendapat, maka terjadi yang disebut dengan sengketa. Dalam kaitannya dengan konteks hukum, dimana terutama berupa hukum kontrak, sengketa dimaksudkan sebagai bentuk perselisihan yang timbul antara dua pihak, mengingat terjadi pelanggaran terkait kesepakatan yang sudah dituangkan pada kontrak, baik secara parsial ataupun menyeluruh.<sup>4</sup> Dalam hal ini, menandakan bahwa terjadi suatu wanprestasi antara salah satu pihak ataupun berbagai pihak.

Kemudian, perkara perdata berupa perselisihan hubungan yang ditimbulkan antara subjek hukum/perorangan dengan pihak lainnya terkait dengan hak serta kewajiban, maupun larangan dalam lapangan keperdataan, contohnya perselisihan jual beli, sewa, pembagian harta bersama, dan sebagainya. Dalam perkara perdata sudah pasti terdapat perselisihan. Apabila terdapat sesuatu yang dapat menjadi pokok dari perselisihan, maka ada yang menjadi suatu hal yang disengketakan atau dipertengkarkan.<sup>5</sup>

Pada umumnya, konflik yang timbul dalam masyarakat dapat untuk diselesaikan melalui berbagai pendekatan yang sifatnya kekeluargaan maupun yang mengandung unsur musyawarahnya. Apabila pihak-pihak yang terlibat dalam perselisihan tidak mampu menyelesaikan masalah tersebut secara mandiri, maka diperlukan intervensi dari pihak ketiga yang memiliki keahlian dan kompetensi, yaitu hakim di pengadilan. Hakim berperan sebagai pihak netral yang memiliki wewenang untuk memutuskan sengketa dengan adil dan tidak memihak. Tugas hakim adalah memeriksa dan mengadili setiap kasus dengan seadil-adilnya, dalam sebuah sidang yang terbuka untuk umum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini mengacu pada Hukum Acara Perdata. Keputusan yang diambil oleh hakim bersifat mengikat bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut.

Selain itu, konflik ditandai sebagai fenomena sosial yang selalu ada dalam setiap aspek kehidupan manusia, karena sifatnya yang inheren. Ini berarti bahwa konflik bisa muncul di mana

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3

<sup>2</sup> Rahmawati, Cut, and Teuku Muttaqin Mansur. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Peradilan Adat di Kecamatan Seruway Kabupaten Aceh Tamiang." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* Vol 6(1), 2022, 19-28.

<sup>3</sup> Sagoni, Sulaeman dan Sitti Hijrah (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 2023, 79-90.

<sup>4</sup> Syaroni, Imam, and Tuti Widyaningrum. "Peningkatan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Administrasi Negara Melalui Pendekatan Alternatif." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 23(1), 2024, 80-92.

<sup>5</sup> Santoso, Adityo, et al. "Efektifitas Upaya Hukum Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Adat Pantai Raja Dengan PTPN V." *Jurnal Kewarganegaraan* 7.1 (2023): 1258-1264.

saja, kapan saja, dan dalam berbagai situasi yang berbeda. Penyebab munculnya konflik sering kali berkaitan dengan adanya perbedaan dan kesamaan kepentingan sosial antara individu atau kelompok. Dari sekian banyak konflik yang terjadi, ada beberapa yang dapat diselesaikan dengan baik dan tuntas, sementara yang lainnya mungkin berlarut-larut tanpa solusi yang memuaskan. Dalam beberapa kasus, konflik dapat berujung pada tindakan kekerasan atau campur tangan pihak ketiga yang memiliki agenda untuk mengambil keuntungan dari ketegangan antara dua kelompok yang berselisih.<sup>6</sup>

Dalam kaitannya dengan konteks penyelesaian sengketa tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan terkait penguasaan, kepemilikan, serta penggunaan tanah. Untuk mencapai tujuan ini, Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 menetapkan mekanisme penyelesaian sengketa melalui mediasi. Mediasi ini berlandaskan pada prinsip musyawarah untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat. Jika proses mediasi berhasil dan kedua belah pihak mencapai kesepakatan, maka akan dibuat Perjanjian Perdamaian yang mengikat dan diakui oleh semua pihak.

Pada praktiknya, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara utama: litigasi dan non-litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan, sedangkan non-litigasi adalah penyelesaian yang berlangsung di luar pengadilan melalui berbagai metode, termasuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.<sup>7</sup> Proses litigasi umumnya dijadikan sebagai langkah terakhir jika upaya penyelesaian secara kekeluargaan atau perdamaian tidak berhasil menemukan titik temu. Di sisi lain, banyak masyarakat yang lebih memilih jalur non-litigasi karena prosesnya yang lebih sederhana, lebih cepat, dan lebih murah. Kemudian, hasil yang diperoleh dari jalur ini cenderung menghasilkan win-win solution, di mana semua pihak merasa diuntungkan tanpa merasa dirugikan.<sup>8</sup>

Dalam rangka mewujudkan prinsip penyelesaian yang sederhana, cepat, dan biaya yang terjangkau, lembaga mediasi menjadi salah satu alternatif yang efektif. Penyelesaian sengketa non-litigasi juga dikenal dengan istilah Alternative Dispute Resolution (ADR). Dalam konteks ADR, terdapat berbagai metode yang dapat digunakan, di antaranya adalah negosiasi, mediasi, arbitrase, konsiliasi, maupun penilaian ahli.<sup>9</sup>

Negosiasi ditandai sebagai rangkaian proses dimana pihak yang bersengketa mengadakan pertemuan bersama, tujuannya untuk menyatakan pembahasan atas permasalahan mereka secara langsung dengan tujuannya untuk mencapai kesepakatan bersama. Pada prinsip negosiasi tersebut, tidak terdapat pihak ketiga yang terlibat, sehingga semua keputusan dibuat oleh pihak-pihak yang bersengketa. Proses ini bersifat informal dan fleksibel, memungkinkan para pihak untuk berkomunikasi secara langsung, mengungkapkan kepentingan mereka, dan mencari solusi yang saling menguntungkan. Negosiasi dapat berlangsung di mana saja dan kapan saja, dan sering kali menjadi langkah awal sebelum mengambil tindakan formal lainnya.

---

<sup>6</sup> Risnawati. *Efektivitas Peran Kepala Desa Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Non Litigasi Di Desa Kebon Manggu*. Diss. Nusa Putra University, 2023.

<sup>7</sup> Hutomo, & Maula, Upaya Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penanggulangan Sengketa Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang. *JPeHI (Jurnal Penelitian Hukum Indonesia)*, 3(02), 2022, 27-39.

<sup>8</sup> Fahryan. *Efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), 2023.

<sup>9</sup> Niagara, Serena Ghean, and Candra Nur Hidayat. "Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Dan Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa." *Surya Kencana Dua* 7, 2020.

Pada dasarnya, mediasi sebagai salah satu representasi dari metode non-litigasi, diawali pada saat pihak penggugatnya menyampaikan pengajuan laporan kepada pihak BPN. Sesudah menerima laporan tersebut, BPN akan membuat surat rekomendasi dan mengarahkan permasalahan tersebut kepada seksi yang menangani sengketa, konflik, dan perkara. Selanjutnya, seksi tersebut akan membuat surat pemanggilan kepada semua pihak yang bersengketa untuk mengadakan negosiasi guna mencapai kesepakatan. Jika para pihak setuju untuk melanjutkan penyelesaian melalui mediasi, maka akan disusun berita acara untuk pelaksanaan mediasi tersebut. Proses mediasi akan dipimpin oleh mediator dari BPN, yang bertugas untuk memfasilitasi diskusi antara kedua belah pihak dengan tujuan menemukan solusi yang saling menguntungkan. Apabila kedua belah pihak sepakat dengan keputusan yang diusulkan oleh mediator, maka keputusan tersebut akan ditindaklanjuti melalui tindakan administratif. Dokumen-dokumen seperti perjanjian perdamaian dan berita acara akan menjadi dasar pertimbangan bagi kepala BPN dalam merumuskan keputusan penyelesaian sengketa yang diterima. Realisasi dari penyelesaian sengketa, baik secara fisik maupun administratif, akan dilakukan oleh BPN, dan semua keputusan mediasi harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat, mediator, dan saksi-saksi.<sup>10</sup>

Sementara itu, arbitrase merujuk pada proses di mana pihak-pihak yang bersengketa setuju untuk menyerahkan keputusan kepada seorang arbiter atau panel arbiter. Arbiter bertindak sebagai pihak ketiga yang memiliki otoritas untuk mendengarkan argumen dari kedua belah pihak dan membuat keputusan yang mengikat. Proses arbitrase lebih formal dibandingkan dengan mediasi dan sering kali diatur oleh peraturan tertentu. Meskipun keputusan arbiter bersifat final dan mengikat, arbitrase biasanya lebih cepat dan lebih murah dibandingkan litigasi di pengadilan. Konsiliasi adalah metode penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga yang disebut konsiliator berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan. Meskipun mirip dengan mediasi, konsiliasi sering kali lebih aktif dalam memberikan saran dan rekomendasi tentang cara menyelesaikan sengketa.<sup>11</sup>

Sedangkan penilaian ahli merujuk pada praktik litigasi yang melibatkan seorang atau beberapa ahli yang ditunjuk untuk memberikan pendapat atau analisis mengenai aspek tertentu dari sengketa. Metode ini biasanya digunakan ketika sengketa melibatkan isu teknis atau spesifik yang memerlukan pengetahuan khusus. Para ahli memberikan penilaian yang objektif dan berbasis fakta, yang dapat membantu pihak-pihak yang bersengketa memahami situasi mereka.

Penelitian ini didasari atas gap yang didapatkan dari kajian literatur penelitian terdahulu, diantaranya yang dilakukan oleh Ahlanissa mengenai efektifitas penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh badan pertanahan nasional yang ada di Kabupaten Semarang<sup>12</sup>, memiliki perbedaan dengan penelitian ini yang menjelaskan mengenai berbagai metode non-litigasi, mencakup negosiasi, mediasi, arbitrase, konsiliasi, maupun penilaian ahli.

Sengketa didefinisikan sebagai rangkaian situasi dimana terdapat pihak yang merasa bahwa dirinya dirugikan pihak lainnya, sehingga mereka menyajikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak keduanya. Apabila situasi mengindikasikan terjadinya perbedaan pendapat, maka terjadi yang disebut dengan sengketa. Dalam kaitannya dengan konteks hukum, dimana terutama berupa hukum kontrak, sengketa dimaksudkan sebagai bentuk perselisihan yang timbul antara dua pihak,

---

<sup>10</sup> Sugianto, Fira Amalia, and Devi Siti Hamzah Marpaung. "Efektivitas Peranan Mediasi Dalam Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual." *Jurnal Meta-Yuridis* Vol 5(1), 2022, 51-59.

<sup>11</sup> Istiqomah, Istiqomah, et al. "Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat." *Jurnal Syntax Admiration* Vol 5(10), 2024, 3882-3893.

<sup>12</sup> Ahlanissa, M. P. (2022). *Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).

mengingat terjadi pelanggaran terkait kesepakatan yang sudah dituangkan pada kontrak, baik secara parsial ataupun menyeluruh.<sup>13</sup> Dalam hal ini, menandakan bahwa terjadi suatu wanprestasi antara salah satu pihak ataupun berbagai pihak.

Dalam konteks pertanahan, sengketa tanah diartikan sebagai permasalahan hukum yang ditimbulkan sebagai dampak dari kehadiran konflik kepentingan maupun klaim atas hak kepemilikan, penguasaan, maupun penggunaan suatu bidang tanah.<sup>14</sup> Sengketa tanah dapat cenderung melibatkan individu, kelompok masyarakat, atau bahkan institusi pemerintah. Penyebab utama sengketa tanah sering kali berkaitan dengan kurangnya kejelasan dalam batasan tanah, konflik antara pemilik tanah dan penggarap, serta tumpang tindih dalam kepemilikan sertifikat. Selain itu, sengketa tanah juga dapat muncul akibat perubahan peraturan atau kebijakan yang berhubungan dengan penggunaan lahan.<sup>15</sup>

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan, sedangkan non-litigasi adalah penyelesaian yang berlangsung di luar pengadilan melalui berbagai metode, termasuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.<sup>16</sup> Proses litigasi umumnya dijadikan sebagai langkah terakhir jika upaya penyelesaian secara kekeluargaan atau perdamaian tidak berhasil menemukan titik temu. Di sisi lain, banyak masyarakat yang lebih memilih jalur non-litigasi karena prosesnya yang lebih sederhana, lebih cepat, dan lebih murah. Selain itu, hasil yang diperoleh dari jalur ini cenderung menghasilkan win-win solution, di mana semua pihak merasa diuntungkan tanpa merasa dirugikan.<sup>17</sup>

Dalam rangka mewujudkan prinsip penyelesaian yang sederhana, cepat, dan biaya yang terjangkau, lembaga mediasi menjadi salah satu alternatif yang efektif. Penyelesaian sengketa non-litigasi juga dikenal dengan istilah Alternative Dispute Resolution (ADR). Dalam konteks ADR, terdapat berbagai metode yang dapat digunakan, di antaranya adalah negosiasi, mediasi, arbitrase, konsiliasi, maupun penilaian ahli.<sup>18</sup>

Negosiasi ditandai sebagai rangkaian proses dimana pihak yang bersengketa mengadakan pertemuan bersama, tujuannya untuk menyatakan pembahasan atas permasalahan mereka secara langsung dengan tujuannya untuk mencapai kesepakatan bersama. Pada prinsip negosiasi tersebut, tidak terdapat pihak ketiga yang terlibat, sehingga semua keputusan dibuat oleh pihak-pihak yang bersengketa. Proses ini bersifat informal dan fleksibel, memungkinkan para pihak untuk berkomunikasi secara langsung, mengungkapkan kepentingan mereka, dan mencari solusi yang saling menguntungkan. Negosiasi dapat berlangsung di mana saja dan kapan saja, dan sering kali menjadi langkah awal sebelum mengambil tindakan formal lainnya.

Pada dasarnya, mediasi sebagai salah satu representasi dari metode non-litigasi, diawali pada saat pihak penggugatnya menyampaikan pengajuan laporan kepada pihak BPN. Sesudah menerima laporan tersebut, BPN akan membuat surat rekomendasi dan mengarahkan

<sup>13</sup> Syaroni, Imam, and Tuti Widyaningrum. "Peningkatan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Administrasi Negara Melalui Pendekatan Alternatif." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 23(1), 2024, 80-92.

<sup>14</sup> Siddiq, Syamsul Zainal, Ahyuni Yunus, and Hamza Baharuddin. "Efektivitas Peran Mediator Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Journal of Lex Generalis (JLG)* Vol 2(3), 2021, 931-946.

<sup>15</sup> Anwar, Shania. *Efektivitas mediasi di tingkat Desa sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di masyarakat: Studi kasus di Kecamatan Sukaremi Kabupaten Cianjur*. Diss. UIN Sunan Gunung Djati, 2024.

<sup>16</sup> Hutomo, & Maula, Upaya Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penanggulangan Sengketa Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang. *JPeHI (Jurnal Penelitian Hukum Indonesia)*, 3(02), 2022, 27-39.

<sup>17</sup> Fahryan. *Efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), 2023.

<sup>18</sup> Niagara, Serena Ghean, and Candra Nur Hidayat. "Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Dan Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa." *Surya Kencana Dua* 7, 2020.

permasalahan tersebut kepada seksi yang menangani sengketa, konflik, dan perkara. Selanjutnya, seksi tersebut akan membuat surat pemanggilan kepada semua pihak yang bersengketa untuk mengadakan negosiasi guna mencapai kesepakatan. Jika para pihak setuju untuk melanjutkan penyelesaian melalui mediasi, maka akan disusun berita acara untuk pelaksanaan mediasi tersebut. Proses mediasi akan dipimpin oleh mediator dari BPN, yang bertugas untuk memfasilitasi diskusi antara kedua belah pihak dengan tujuan menemukan solusi yang saling menguntungkan. Apabila kedua belah pihak sepakat dengan keputusan yang diusulkan oleh mediator, maka keputusan tersebut akan ditindaklanjuti melalui tindakan administratif. Dokumen-dokumen seperti perjanjian perdamaian dan berita acara akan menjadi dasar pertimbangan bagi kepala BPN dalam merumuskan keputusan penyelesaian sengketa yang diterima. Realisasi dari penyelesaian sengketa, baik secara fisik maupun administratif, akan dilakukan oleh BPN, dan semua keputusan mediasi harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang terlibat, mediator, dan saksi-saksi.<sup>19</sup>

Sementara itu, arbitrase merujuk pada proses di mana pihak-pihak yang bersengketa setuju untuk menyerahkan keputusan kepada seorang arbiter atau panel arbiter. Arbiter bertindak sebagai pihak ketiga yang memiliki otoritas untuk mendengarkan argumen dari kedua belah pihak dan membuat keputusan yang mengikat. Proses arbitrase lebih formal dibandingkan dengan mediasi dan sering kali diatur oleh peraturan tertentu. Meskipun keputusan arbiter bersifat final dan mengikat, arbitrase biasanya lebih cepat dan lebih murah dibandingkan litigasi di pengadilan. Konsiliasi adalah metode penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga yang disebut konsiliator berusaha membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan. Meskipun mirip dengan mediasi, konsiliasi sering kali lebih aktif dalam memberikan saran dan rekomendasi tentang cara menyelesaikan sengketa.<sup>20</sup>

## **METODE**

Mengingat metode penelitian ini berupa kualitatif yang menekankan pada penguraian, penyajian, dan pembahasan data secara deskriptif, dan tidak mempergunakan angka-angka atau pengujian statistik, maka penelitian ini juga disesuaikan dengan metode hukum empiris normatif. Desain tersebut mengacu pada suatu penelitian yang menggabungkan dua aspek utama, yakni empiris serta normatif.<sup>21</sup>

Aspek empiris mengacu pada pengumpulan data dan informasi yang bersumber dari praktik dan pengalaman di lapangan, seperti wawancara, observasi, atau survei, untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dan dijalankan dalam kenyataan. Sementara itu, aspek normatif berfokus pada norma-norma hukum yang tertulis, termasuk peraturan perundang-undangan, doktrin, dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Dengan mengintegrasikan kedua pendekatan ini, metode hukum empiris normatif bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif tentang realitas hukum dan menilai kesesuaian antara norma hukum yang ada dengan praktik di masyarakat. Dalam konteks ini, peneliti menyajikan dan menyesuaikan data dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni UUD 1945 pasal 33 ayat 3, maupun dengan UU No 5 Tahun 1960 mengenai agraria.

---

<sup>19</sup> Sugianto, Fira Amalia, and Devi Siti Hamzah Marpaung. "Efektivitas Peranan Mediasi Dalam Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual." *Jurnal Meta-Yuridis* Vol 5(1), 2022, 51-59.

<sup>20</sup> Istiqomah, Istiqomah, et al. "Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat." *Jurnal Syntax Admiration* Vol 5(10), 2024, 3882-3893.

<sup>21</sup> Sumarna, Dadang, and Ayyub Kadriah. "Penelitian kualitatif terhadap hukum empiris." *Jurnal Penelitian Serambi Hukum* Vol 16(2), 2023, 101-113.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Proses Non-Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Adapun terdapat beberapa faktor yang dapat memberikan pengaruh atas keberhasilan litigasi dalam kegiatan penyelesaian sengketa tanah, diantaranya adalah:<sup>22</sup>

1. Kualitas Mediator atau Arbiter  
Salah satu faktor terpenting yang mempengaruhi keberhasilan proses non-litigasi adalah kualitas mediator atau arbiter yang terlibat. Mediator yang berpengalaman dan terlatih memiliki kemampuan untuk mengelola proses komunikasi antara pihak-pihak yang bersengketa, membantu mereka mengungkapkan kepentingan dan posisi masing-masing. Mediator yang efektif mampu menciptakan suasana yang kondusif untuk diskusi, memfasilitasi dialog yang konstruktif, dan membantu pihak-pihak menemukan titik temu.
2. Keterbukaan beserta dengan adanya komunikasi ideal antar pihak  
Keterbukaan dan kemauan untuk berkomunikasi antara pihak-pihak yang bersengketa juga merupakan faktor kunci dalam keberhasilan proses non-litigasi. Pihak-pihak yang terlibat perlu memiliki sikap yang konstruktif dan bersedia untuk mendengarkan pandangan satu sama lain. Jika salah satu atau kedua pihak memiliki sikap defensif atau tidak mau bernegosiasi, proses mediasi atau arbitrase bisa gagal.
3. Kepentingan yang berbeda  
Sengketa tanah pada umumnya melibatkan kepentingan yang berbeda dan kompleks dari berbagai pihak, termasuk individu, komunitas, dan bahkan pemerintah. Keberhasilan penyelesaian non-litigasi sangat bergantung pada sejauh mana kepentingan-kepentingan ini dapat dipahami dan diakomodasi. Proses mediasi atau arbitrase yang efektif harus mampu menggali kepentingan yang mendasari klaim masing-masing pihak, bukan hanya fokus pada posisi mereka.
4. Ketersediaan informasi beserta data akurat  
Dalam banyak kasus, sengketa tanah muncul karena kurangnya dokumentasi yang jelas atau ketidakjelasan dalam batasan fisik tanah. Oleh karena itu, akses terhadap dokumen-dokumen hukum, sertifikat tanah, dan informasi lainnya sangat penting untuk mendukung proses penyelesaian non-litigasi. Pihak-pihak yang memiliki informasi yang kuat dan dokumentasi yang jelas akan lebih mungkin mencapai kesepakatan yang adil.
5. Pengaruh budaya serta sosial  
Pada beberapa budaya, konflik sering kali dihindari dan negosiasi dianggap tabu. Di sisi lain, ada juga budaya yang mendorong musyawarah dan penyelesaian secara damai. Perbedaan ini dapat memengaruhi cara pihak-pihak berinteraksi dalam proses non-litigasi. Selain itu, struktur sosial, seperti hierarki dalam komunitas, dapat mempengaruhi siapa yang memiliki kekuatan dalam negosiasi. Pemahaman terhadap konteks budaya dan sosial di mana sengketa terjadi sangat penting untuk merancang pendekatan mediasi yang efektif.
6. Fasilitas beserta dukungan institusi  
Lembaga yang menyediakan layanan mediasi atau arbitrase harus memiliki sumber daya yang memadai, termasuk akses ke pelatihan bagi mediator, infrastruktur yang baik, dan dukungan administrasi. Jika lembaga tidak dapat menyediakan fasilitas yang memadai, proses non-litigasi mungkin tidak berjalan lancar. Selain itu, dukungan dari pemerintah atau lembaga

---

<sup>22</sup> Fadhil, Muhammad. *Efektifitas Mediasi Non Litigasi Dalam Menyelesaikan Kasus Perceraian Pada Keluarga Jamaah Tabligh Kabupaten Deli Serdang*. Diss. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020.

terkait juga dapat meningkatkan kredibilitas dan penerimaan proses non-litigasi oleh masyarakat.

7. Ketentuan hukum serta kebijakan

Jikalau terdapat adanya undang-undang atau peraturan yang mengatur dan mendukung mediasi dan arbitrase, hal ini dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap proses tersebut. Sebaliknya, jika tidak ada ketentuan yang jelas atau jika proses non-litigasi dianggap tidak memiliki kekuatan hukum, pihak-pihak mungkin enggan untuk mengikutinya.

**Analisis Efektifitas Non-Litigasi dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah**

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi dan arbitrase, telah menjadi alternatif yang semakin populer dibandingkan litigasi di pengadilan. Salah satu alasan utama adalah efektifitasnya dalam mencapai penyelesaian yang lebih cepat, lebih murah, dan lebih fleksibel. Dengan pendekatan ini, pihak-pihak yang bersengketa memiliki kesempatan untuk terlibat langsung dalam proses penyelesaian, memungkinkan mereka untuk berkomunikasi secara terbuka dan menciptakan solusi yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing. Dalam konteks sengketa tanah, yang sering melibatkan kepentingan emosional dan sosial, metode non-litigasi dapat membantu meminimalisir ketegangan dan konflik yang lebih besar.<sup>23</sup>

Salah satu aspek krusial dari efektifitas non-litigasi adalah waktu yang dibutuhkan untuk mencapai kesepakatan. Dalam berbagai kasus, proses litigasi di pengadilan bisa memakan waktu berbulan-bulan atau bahkan bertahun-tahun, tergantung pada kompleksitas kasus dan beban kerja pengadilan. Sebaliknya, mediasi dan arbitrase biasanya berlangsung dalam waktu yang lebih singkat. Hal ini memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk segera mendapatkan kejelasan dan kepastian hukum mengenai hak-hak mereka. Proses yang lebih cepat juga dapat mengurangi biaya yang terkait dengan sengketa, termasuk biaya hukum dan biaya lain yang mungkin timbul akibat ketidakpastian yang berkepanjangan.

Disamping waktu dan biaya, fleksibilitas metode non-litigasi merupakan faktor kunci dalam efektifitasnya. Dalam proses mediasi, misalnya, mediator memiliki kebebasan untuk mengeksplorasi berbagai opsi penyelesaian yang mungkin tidak diizinkan dalam proses litigasi formal. Pihak-pihak dapat menciptakan solusi yang kreatif dan sesuai dengan situasi mereka, yang mungkin melibatkan kompensasi finansial, pengaturan penggunaan lahan, atau bahkan penyelesaian dalam bentuk kerja sama di masa depan. Fleksibilitas ini memungkinkan pihak-pihak untuk mencapai kesepakatan yang lebih memuaskan, yang pada gilirannya meningkatkan kemungkinan pemenuhan kesepakatan secara sukarela.

Selanjutnya, komunikasi yang terbuka dan konstruktif selama proses non-litigasi juga berkontribusi pada efektifitasnya. Dalam mediasi, misalnya, mediator berfungsi sebagai penghubung yang membantu pihak-pihak untuk memahami perspektif satu sama lain. Dengan menciptakan ruang bagi dialog yang jujur dan saling menghormati, mediator dapat membantu meredakan ketegangan dan memperjelas kesalahpahaman yang mungkin ada. Hal ini penting, terutama dalam sengketa tanah yang sering kali melibatkan hubungan antar individu atau komunitas yang sudah ada sebelumnya. Proses non-litigasi dapat membantu memperbaiki atau bahkan memperkuat hubungan ini, yang mungkin akan terpengaruh negatif oleh proses litigasi yang lebih konfrontatif.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Hutomo, & Maula, Upaya Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penanggulangan Sengketa Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang. *JPeHI (Jurnal Penelitian Hukum Indonesia)*, 3(02), 2022, 27-39.

<sup>24</sup> Fadhil, Muhammad. *Efektifitas Mediasi Non Litigasi Dalam Menyelesaikan Kasus Perceraian Pada Keluarga Jamaah Tabligh Kabupaten Deli Serdang*. Diss. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020.

Namun, meskipun memiliki banyak keuntungan, efektifitas non-litigasi tidak selalu terjamin. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi keberhasilan proses ini, seperti kualitas mediator, keterbukaan pihak-pihak yang terlibat, dan ketersediaan informasi yang akurat. Mediator yang tidak kompeten atau tidak netral dapat menghambat proses, sehingga mengurangi peluang untuk mencapai kesepakatan. Oleh karena itu, pemilihan mediator yang berpengalaman dan terlatih sangat penting untuk memastikan bahwa proses mediasi berjalan dengan baik. Keterbukaan dari pihak-pihak yang bersengketa juga merupakan faktor kunci. Jika salah satu atau kedua pihak enggan untuk berkompromi atau memiliki sikap defensif, proses non-litigasi bisa terhambat. Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak untuk memasuki proses dengan niat baik dan kemauan untuk mendengarkan dan memahami sudut pandang satu sama lain. Keterbukaan ini tidak hanya mencakup keinginan untuk berkomunikasi, tetapi juga kesiapan untuk mempertimbangkan solusi yang mungkin tidak terpikirkan sebelumnya.

Selain itu, informasi yang akurat mengenai sengketa tanah juga menjadi komponen penting dalam efektifitas non-litigasi. Dalam banyak kasus, sengketa tanah muncul karena kurangnya kejelasan mengenai batas-batas tanah atau kepemilikan yang sah. Jika pihak-pihak tidak memiliki akses ke informasi yang tepat dan relevan, proses penyelesaian bisa terhambat. Oleh karena itu, memastikan bahwa semua pihak memiliki akses terhadap dokumen dan bukti yang diperlukan merupakan langkah penting dalam memfasilitasi proses non-litigasi.

## **KESIMPULAN**

Sesuai dengan pembahasan sebelumnya, dapat dinyatakan kesimpulan bahwa terdapat beberapa faktor yang dapat memberikan pengaruh atas keberhasilan litigasi dalam kegiatan penyelesaian sengketa tanah, diantaranya adalah kualitas arbiter atau mediator, keterbukaan serta komunikasi antara pihak yang bersangkutan, kepentingan yang berbeda, ketersediaan informasi beserta data akurat, budaya dan sosial, fasilitas beserta dukungan dari institusi, maupun ketentuan hukum dan kebijakan. Pada kasus sengketa tanah, yang seringkali melibatkan kepentingan emosional dan sosial, metode non-litigasi dapat membantu meminimalisir ketegangan dan konflik yang lebih besar. Kunci dari efektifitas non-litigasi terletak pada waktu yang dibutuhkan untuk mencapai kesepakatan, dimana non-litigasi dapat cenderung ditempuh dalam waktu yang lebih singkat dibandingkan jalur litigasi di pengadilan. Hal ini memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk segera mendapatkan kejelasan dan kepastian hukum mengenai hak-hak mereka. Selain itu, fleksibilitas yang tinggi, serta komunikasi yang konstruktif dan terbuka yang terjalin antara pihak dapat menjadi indikasi efektifitas non-litigasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.

## **Saran**

1. Perlu diselenggarakan kampanye untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang manfaat proses non-litigasi.
2. Pihak yang bersangkutan dapat membentuk pedoman yang jelas tentang proses metode non-litigasi, yang dapat mencakup tata cara, kewenangan pihak, maupun hak-hak pihak-pihak.
3. Pemerintah dapat memperbaiki dan menyempurnakan layanan non-mitigasi untuk dapat menghadirkan lingkungan yang lebih kondusif serta konstruktif untuk penyelesaian sengketa tanah secara damai dan membuahkan hasil yang terbaik.

## REFERENSI

- Ahlanissa, M. P. (2022). *Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Anwar, Shania. *Efektivitas mediasi di tingkat Desa sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di masyarakat: Studi kasus di Kecamatan Sukaremi Kabupaten Cianjur*. Diss. UIN Sunan Gunung Djati, 2024.
- Fadhil, Muhammad. *Efektifitas Mediasi Non Litigasi Dalam Menyelesaikan Kasus Perceraian Pada Keluarga Jamaah Tabligh Kabupaten Deli Serdang*. Diss. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020.
- Fahryan. *Efektifitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), 2023.
- Hutomo, & Maula, Upaya Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penanggulangan Sengketa Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang. *JPeHI (Jurnal Penelitian Hukum Indonesia)*, 3(02), 2022, 27-39.
- Istiqomah, Istiqomah, et al. "Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat." *Jurnal Syntax Admiration* Vol 5(10), 2024, 3882-3893.
- Niagara, Serena Ghean, and Candra Nur Hidayat. "Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Ditinjau Dari Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Dan Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa." *Surya Kencana Dua* 7, 2020.
- Rahmawati, Cut, and Teuku Muttaqin Mansur. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Peradilan Adat di Kecamatan Seruway Kabupaten Aceh Tamiang." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* Vol 6(1), 2022, 19-28.
- Risnawati. *Efektivitas Peran Kepala Desa Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Non Litigasi Di Desa Kebon Manggu*. Diss. Nusa Putra University, 2023.
- Sagoni, Sulaeman dan Sitti Hijrah (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 2023, 79-90.
- Santoso, Adityo, et al. "Efektifitas Upaya Hukum Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Adat Pantai Raja Dengan PTPN V." *Jurnal Kewarganegaraan* 7.1 (2023): 1258-1264.
- Siddiq, Syamsul Zainal, Ahyuni Yunus, and Hamza Baharuddin. "Efektivitas Peran Mediator Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi." *Journal of Lex Generalis (JLG)* Vol 2(3), 2021, 931-946.
- Sugianto, Fira Amalia, and Devi Siti Hamzah Marpaung. "Efektivitas Peranan Mediasi Dalam Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Kekayaan Intelektual." *Jurnal Meta-Yuridis* Vol 5(1), 2022, 51-59.
- Sumarna, Dadang, and Ayyub Kadriah. "Penelitian kualitatif terhadap hukum empiris." *Jurnal Penelitian Serambi Hukum* Vol 16(2), 2023, 101-113.
- Syaroni, Imam, and Tuti Widyaningrum. "Peningkatan Efektivitas Penyelesaian Sengketa Administrasi Negara Melalui Pendekatan Alternatif." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* Vol 23(1), 2024, 80-92.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Agraria.