

# PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO

Oleh:

**Togar Polmanto Winfernando Sirait<sup>1</sup>**

**Sumriyah<sup>2</sup>**

Univeraitas Trunodjoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Perumahan Telang Inda, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur (69162).

Korespondensi Penulis: [220111100349@student.trunojoyo.ac.id](mailto:220111100349@student.trunojoyo.ac.id),  
[sumriyah@trunojoyo.ac.id](mailto:sumriyah@trunojoyo.ac.id).

*Abstract.* Land disputes in Sidoarjo are characterized by overlapping land certificates, inheritance conflicts, land sales conducted without formal deeds, and conflicts between holders of cultivation rights and private ownership rights, all of which reflect weaknesses in land administration. This study examines the application of the mediation model as a mechanism for resolving land disputes through non-litigation channels at the Sidoarjo District Court, which aims to and legal certainty. to analyze the normative framework and institutional model of mediation in resolving land disputes. The study employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches, supported by doctrinal analysis and national legal journal literature. The findings show that mediation, whether conducted through court-annexed mediation by judges or administrative mediation by the National Land Agency, plays a strategic role in addressing the complexity of land disputes in Sidoarjo. Mediation enables clarification of legal status, reconciliation of conflicting interests, and formulation of implementable solutions that are more acceptable to the parties than adversarial litigation. The formalization of mediation results in peace deeds further strengthens legal certainty and enforceability. Therefore, mediation is not merely an alternative procedure but a core

---

Received December 14, 2025; Revised December 25, 2025; January 08, 2026

\*Corresponding author: [220111100349@student.trunojoyo.ac.id](mailto:220111100349@student.trunojoyo.ac.id)

# PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO

*instrument for achieving restorative justice and sustainable land dispute resolution in Sidoarjo's judicial system.*

**Keywords:** *Land Dispute, Mediation, Non-Litigation, Sidoarjo District Court, Legal Certainty.*

**Abstrak.** Sengketa pertanahan di Sidoarjo ditandai oleh tumpang tindih sertifikat, konflik waris, jual beli tanah di bawah tangan, serta sengketa antara pemegang Hak Guna Usaha dan Hak Milik, yang mencerminkan lemahnya administrasi pertanahan. Penelitian ini mengkaji penerapan model mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang bertujuan untuk menganalisis kerangka normatif dan model kelembagaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah serta menilai efektivitasnya dalam menjamin kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi, baik melalui mediasi peradilan oleh hakim maupun mediasi administratif oleh Badan Pertanahan Nasional, memiliki peran strategis dalam menangani kompleksitas sengketa tanah di Sidoarjo. Mediasi memungkinkan klarifikasi status yuridis tanah, rekonsiliasi kepentingan para pihak, dan perumusan solusi yang lebih dapat dilaksanakan dibandingkan penyelesaian melalui litigasi. Penguatan kesepakatan melalui akta perdamaian juga meningkatkan kepastian hukum dan daya ikat hasil mediasi. Dengan demikian, mediasi tidak hanya berfungsi sebagai alternatif prosedural, tetapi sebagai instrumen utama dalam mewujudkan keadilan restoratif dan penyelesaian sengketa pertanahan yang berkelanjutan di Pengadilan Negeri Sidoarjo.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Mediasi, Pengadilan Negeri Sidoarjo, Sengketa Tanah, Non-Litigasi.

## LATAR BELAKANG

Sengketa pertanahan merupakan salah satu bentuk konflik hukum yang paling dominan dan berkelanjutan di Indonesia, baik dalam konteks hubungan keperdataan, administrasi pertanahan, maupun konflik sosial. Tanah tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi, tetapi juga sebagai sumber identitas, keberlanjutan hidup, dan legitimasi sosial, sehingga setiap konflik atas tanah hampir selalu berimplikasi luas, baik secara

hukum maupun sosial. Prasanthi (2023) menegaskan bahwa karakteristik sengketa tanah di Indonesia sangat kompleks karena dipengaruhi oleh ketimpangan penguasaan tanah, lemahnya administrasi pertanahan, serta tumpang tindih kebijakan negara, sehingga pendekatan penyelesaian sengketa berbasis litigasi sering kali tidak mampu mewujudkan keadilan substantif bagi para pihak. Kompleksitas ini menjadikan penyelesaian sengketa tanah tidak cukup hanya bertumpu pada putusan pengadilan, melainkan memerlukan mekanisme yang lebih fleksibel, partisipatif, dan berorientasi pada pemulihan hubungan sosial (Prasanthi, 2023).

Fenomena meningkatnya sengketa tanah di Indonesia juga sangat erat kaitannya dengan persoalan sertifikat ganda, tumpang tindih hak, dan kesalahan administrasi pertanahan. Dewandaru, Tri Hastuti, dan Wisnaeni (2020) menunjukkan bahwa sertifikat ganda merupakan salah satu penyebab utama konflik pertanahan yang terjadi karena lemahnya sistem pendaftaran tanah dan minimnya integrasi data pertanahan (Dewandaru et al., 2020). Kondisi ini diperkuat oleh temuan Kurnia dan Wisnaeni (2025) yang menyatakan bahwa meskipun program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah meningkatkan cakupan sertifikasi, namun risiko terjadinya overlapping hak dan sengketa tetap tinggi jika pengendalian administrasi dan verifikasi yuridis tidak dilakukan secara ketat (Kurnia & Wisnaeni, 2025). Dalam konteks inilah, sengketa tanah tidak hanya menjadi persoalan antarindividu, tetapi juga mencerminkan problem tata kelola pertanahan secara struktural.

Dalam praktik, jalur litigasi sering kali justru memperpanjang konflik, meningkatkan biaya, serta memperuncing permusuhan antar pihak. Putusan pengadilan bersifat menang-kalah (win–lose), sehingga tidak selalu mampu memulihkan hubungan sosial atau menjamin keberlanjutan penguasaan tanah secara damai. Prasanthi (2023) menekankan bahwa sistem peradilan formal cenderung menghasilkan keadilan prosedural, tetapi belum tentu menghadirkan keadilan distributif dan restoratif bagi para pihak dalam sengketa tanah (Prasanthi, 2023). Oleh karena itu, berkembanglah paradigma penyelesaian sengketa berbasis Alternative Dispute Resolution (ADR), khususnya mediasi, sebagai instrumen untuk menghadirkan solusi yang lebih adil, partisipatif, dan berorientasi pada kesepakatan bersama.

Mediasi dalam sengketa pertanahan memperoleh legitimasi yang semakin kuat baik di lingkungan peradilan maupun administrasi pertanahan. Di lingkungan pengadilan,

# **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

mediasi telah menjadi bagian integral dari proses berperkara perdata melalui berbagai regulasi Mahkamah Agung. Sari dan Adlhiyati (2023) menunjukkan bahwa mediasi dengan mediator hakim di Pengadilan Negeri mampu mempercepat penyelesaian sengketa tanah warisan dan menurunkan tingkat eskalasi konflik, karena para pihak diberi ruang untuk bernegosiasi secara langsung dengan difasilitasi oleh pihak yang netral (Sari & Adlhiyati, 2023). Temuan ini memperlihatkan bahwa mediasi bukan sekadar formalitas prosedural, melainkan instrumen strategis untuk menghasilkan penyelesaian yang lebih berkeadilan dan dapat diterima oleh semua pihak.

Secara teoritik, efektivitas mediasi dalam sengketa pertanahan dapat dijelaskan melalui pendekatan konflik modern. Boboy, Santoso, dan Irawati (2020), dengan merujuk pada teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, menjelaskan bahwa mediasi bekerja dengan cara menggeser orientasi konflik dari pola kompetitif menuju pola problem solving, di mana para pihak didorong untuk mencari solusi yang memenuhi kepentingan bersama (Boboy et al., 2020). Dalam konteks sengketa tanah yang sering kali dipenuhi emosi, klaim historis, dan ketimpangan kekuasaan, mediasi memungkinkan terbangunnya komunikasi yang lebih rasional dan terbuka, sehingga potensi tercapainya kesepakatan menjadi lebih besar (Rizaldi & Kurniawan, 2023).

Selain di lingkungan pengadilan, mediasi juga diterapkan secara luas oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dewi dan Setiasih (2024) menunjukkan bahwa Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 telah menjadi dasar normatif bagi BPN untuk menyelenggarakan mediasi dalam sengketa pertanahan, termasuk dalam kasus tumpang tindih sertifikat (Dewi & Setiasih, 2024). Studi mereka di Kota Surabaya memperlihatkan bahwa mediasi administratif dapat mencegah eskalasi sengketa ke pengadilan dan memberikan solusi yang lebih cepat serta murah bagi masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa model mediasi dalam sengketa tanah bersifat lintas institusi dan dapat berfungsi sebagai instrumen non-litigasi yang efektif (Handayani & Arifin, 2022).

Namun, implementasi mediasi tidak selalu berjalan ideal. Handayani dan Arifin (2022) menemukan bahwa penggunaan mediator non-sertifikat dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Kediri masih menghadapi persoalan kompetensi, legitimasi, dan kualitas hasil kesepakatan. Temuan ini menunjukkan bahwa efektivitas mediasi sangat dipengaruhi oleh kualitas mediator, kerangka hukum, dan kesadaran para pihak (Handayani & Arifin, 2022). Oleh karena itu, diperlukan model mediasi yang tidak hanya

normatif sah, tetapi juga profesional, akuntabel, dan berorientasi pada perlindungan hak-hak hukum para pihak. Dalam konteks sengketa tanah dengan karakteristik khusus seperti tumpang tindih Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Milik (HM), mediasi juga terbukti relevan. Rizaldi, Kurniawan, dan rekan-rekannya (2023) menunjukkan bahwa mediasi mampu menjembatani konflik struktural antara pemegang hak besar dan pemilik tanah perorangan, karena prosesnya memungkinkan klarifikasi data yuridis dan historis secara terbuka (Rizal et al., 2024). Hal ini sejalan dengan temuan Azmi dan Aminah (2024) yang menyatakan bahwa sengketa overlapping sertifikat sering kali lebih efektif diselesaikan melalui mekanisme non-litigasi sebelum ditempuh jalur peradilan tata usaha negara (Azmi & Aminah, 2024).

Secara lokal, Kabupaten Sidoarjo merupakan wilayah yang sangat rentan terhadap sengketa pertanahan akibat tekanan urbanisasi, industrialisasi, dan peningkatan nilai tanah. Saputra, Septiyanda, dan rekan-rekannya (2025) mencatat bahwa tumpang tindih sertifikat dan konflik hak atas tanah di Sidoarjo masih menjadi persoalan serius yang berdampak langsung pada kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik sah (Saputra & Septiyanda, 2025). Dalam kondisi seperti ini, peran Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagai fasilitator mediasi menjadi sangat strategis untuk mencegah konflik berkepanjangan dan mendorong penyelesaian yang berkeadilan.

Berdasarkan kompleksitas sengketa pertanahan yang ditandai oleh tumpang tindih sertifikat, konflik hak, lemahnya administrasi pertanahan, serta keterbatasan efektivitas penyelesaian melalui jalur litigasi, maka muncul persoalan mendasar mengenai sejauh mana mekanisme mediasi mampu berfungsi sebagai instrumen penyelesaian sengketa tanah yang efektif, adil, dan memberikan kepastian hukum (Arizki, 2023). Dalam konteks Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagai wilayah dengan intensitas sengketa tanah yang tinggi, masih terdapat ketidakjelasan mengenai bagaimana model mediasi diterapkan secara normatif dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi, baik dari sisi prosedur, peran mediator, maupun kekuatan hukum hasil kesepakatan mediasi (Wahid et al., 2020).

Lebih lanjut, muncul pula persoalan mengenai apakah penerapan mediasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo telah mampu menjawab karakteristik khas sengketa tanah, seperti sertifikat ganda, sengketa waris, jual beli di bawah tangan, dan tumpang tindih hak, yang selama ini sering kali menjadi sumber konflik berkepanjangan. Selain itu,

# **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

terdapat pula problematika mengenai kesesuaian praktik mediasi dengan prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak para pihak sebagaimana diatur dalam sistem hukum pertanahan dan hukum acara perdata di Indonesia. Oleh karena itu, diperlukan analisis normatif yang mendalam untuk menilai bagaimana model mediasi diterapkan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo serta bagaimana kedudukannya dalam sistem hukum nasional.

Dengan demikian, secara normatif maupun empiris, mediasi telah menjadi instrumen penting dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Namun, masih terdapat kekosongan kajian yang secara khusus mengkaji bagaimana model mediasi diterapkan dan dioptimalkan dalam konteks Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagai institusi peradilan yang berada di wilayah dengan intensitas konflik pertanahan yang tinggi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan model mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo, dengan menempatkan mediasi sebagai instrumen hukum yang berfungsi tidak hanya menyelesaikan konflik, tetapi juga menjamin kepastian hukum, keadilan, dan keberlanjutan hubungan sosial para pihak.

## **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana model mediasi diterapkan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo?
2. Bagaimana karakteristik sengketa tanah yang diselesaikan melalui mediasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo?.

## **KAJIAN TEORITIS**

Kabupaten Sidoarjo merupakan wilayah dengan intensitas sengketa pertanahan yang tinggi akibat urbanisasi, industrialisasi, dan peningkatan nilai tanah. Saputra, Septiyanda, dan rekan-rekannya (2025) menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik sah atas tanah di Sidoarjo sangat bergantung pada kemampuan institusi pertanahan dan peradilan dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa secara adil dan efektif (Saputra & Septiyanda, 2025). Oleh karena itu, penerapan model mediasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo memiliki relevansi strategis dalam menjaga kepastian hukum dan stabilitas sosial. Dalam sengketa jual beli tanah di bawah tangan, mediasi menjadi

semakin relevan. Wahid, Dewi, dan Sarip (2020) menegaskan bahwa konflik akibat transaksi informal tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan legalistik karena lemahnya alat bukti dan kuatnya hubungan sosial para pihak (Wahid et al., 2020). Arizki (2023) menambahkan bahwa mediasi memberikan ruang bagi perlindungan kepentingan para pihak secara lebih proporsional dibandingkan litigasi yang kaku dan formalistik (Arizki, 2023).

### **Sengketa Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan**

Sengketa tanah merupakan bentuk konflik hukum yang bersifat multidimensional karena melibatkan aspek yuridis, sosial, ekonomi, dan administratif secara bersamaan. Tanah tidak hanya dipandang sebagai benda tidak bergerak, tetapi juga sebagai sumber kehidupan, identitas, dan legitimasi sosial (Sari & Adlhiyati, 2023). Oleh karena itu, konflik atas tanah hampir selalu berdampak luas dan tidak jarang berkembang menjadi konflik sosial yang berkepanjangan. Prasanthi (2023) menegaskan bahwa sengketa tanah di Indonesia dipicu oleh ketimpangan penguasaan tanah, lemahnya sistem administrasi pertanahan, serta kebijakan negara yang tidak selalu berpihak pada keadilan substantif, sehingga pendekatan litigasi murni sering kali gagal menyelesaikan akar persoalan konflik (Prasanthi, 2023).

Dalam praktik hukum pertanahan, sengketa tanah umumnya muncul akibat sertifikat ganda, tumpang tindih hak, konflik waris, dan transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Dewandaru, Tri Hastuti, dan Wisnaeni (2020) menunjukkan bahwa sertifikat ganda terjadi karena lemahnya integrasi data fisik dan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah, yang kemudian menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak (Dewandaru et al., 2020). Hal ini diperkuat oleh Kurnia dan Wisnaeni (2025) yang menjelaskan bahwa meskipun program PTSL bertujuan meningkatkan kepastian hukum, tanpa verifikasi yang ketat justru dapat melahirkan konflik baru berupa overlapping hak (Kurnia & Wisnaeni, 2025). Dengan demikian, sengketa tanah tidak dapat dipandang sekadar konflik antarindividu, melainkan sebagai refleksi dari persoalan struktural dalam tata kelola pertanahan nasional.

### **Teori Penyelesaian Sengketa dan Kedudukan Mediasi**

# **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

Dalam teori penyelesaian sengketa modern, mediasi ditempatkan sebagai bagian dari Alternative Dispute Resolution (ADR) yang bertujuan menggantikan pendekatan konfrontatif litigasi dengan pendekatan kolaboratif. Boboy, Santoso, dan Irawati (2020), dengan merujuk pada teori konflik Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, menjelaskan bahwa konflik dapat diselesaikan melalui perubahan strategi dari kompetisi menuju problem solving, di mana para pihak tidak lagi berfokus pada menang-kalah, tetapi pada pemenuhan kepentingan bersama (Boboy et al., 2020). Dalam sengketa tanah yang sarat dengan emosi, nilai historis, dan ketimpangan kekuasaan, pendekatan ini menjadi sangat relevan. Secara teoritis, mediasi memungkinkan para pihak untuk mendiskusikan tidak hanya posisi hukum formal, tetapi juga kebutuhan dan kepentingan substantif seperti keberlanjutan penguasaan tanah, akses ekonomi, dan relasi sosial (Rosy et al., 2020). Oleh karena itu, mediasi lebih sesuai dibandingkan litigasi dalam menangani sengketa pertanahan yang bersifat kompleks dan berpotensi menimbulkan konflik sosial berkepanjangan.

## **Mediasi dalam Sistem Peradilan Perdata**

Dalam sistem hukum acara perdata Indonesia, mediasi diposisikan sebagai sarana untuk mewujudkan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Sari dan Adlhiyati (2023) menunjukkan bahwa penerapan mediasi oleh mediator hakim di Pengadilan Negeri, khususnya dalam sengketa tanah warisan (Sari & Adlhiyati, 2023), mampu mempercepat penyelesaian perkara dan mengurangi eskalasi konflik antar pihak. Hal ini menunjukkan bahwa secara normatif dan institusional, mediasi telah menjadi bagian integral dari sistem peradilan perdata modern (Usai et al., 2021). Kehadiran hakim sebagai mediator memberikan legitimasi hukum terhadap proses dan hasil mediasi. Dalam konteks sengketa tanah, hal ini sangat penting karena kesepakatan yang dicapai melalui mediasi hakim dapat dituangkan dalam akta perdamaian yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak (Marion, 2021).

## **Mediasi Administratif dalam Sengketa Pertanahan**

Selain di pengadilan, mediasi juga berkembang dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dewi dan Setiasih (2024) menegaskan bahwa Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 memberikan dasar hukum bagi penyelesaian

sengketa tanah melalui mediasi administratif, khususnya dalam kasus tumpang tindih sertifikat dan konflik hak (Dewi & Setiasih, 2024). Dalam perspektif hukum administrasi, mekanisme ini menunjukkan peran negara bukan hanya sebagai regulator, tetapi juga sebagai fasilitator penyelesaian konflik pertanahan. Pendekatan ini memungkinkan sengketa diselesaikan lebih cepat dan murah tanpa harus langsung masuk ke proses peradilan, sekaligus membuka ruang koreksi data pertanahan yang sering menjadi sumber utama Konflik (Amrin, 2022).

### **Kelembagaan Mediator**

Keberhasilan mediasi sangat ditentukan oleh kualitas dan legitimasi mediator. Handayani dan Arifin (2022) menunjukkan bahwa penggunaan mediator non-sertifikat dalam sengketa tanah di Kota Kediri sering menimbulkan persoalan kompetensi dan legitimasi, yang berdampak pada kualitas dan daya ikat hasil kesepakatan (Handayani & Arifin, 2022). Temuan ini menegaskan bahwa dalam perspektif teori kelembagaan, profesionalitas mediator merupakan faktor kunci keberhasilan mediasi. Tanpa mediator yang kompeten dan diakui secara hukum, proses mediasi berpotensi menjadi formalitas tanpa mampu menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak (Rosy et al., 2020).

### **Mediasi dalam Sengketa Tumpang Tindih Hak atas Tanah**

Dalam sengketa tanah yang melibatkan tumpang tindih hak seperti HGU dan Hak Milik, mediasi memiliki peran strategis. Rizaldi, Kurniawan, dan rekan-rekannya (2023) menunjukkan bahwa mediasi memungkinkan klarifikasi status yuridis dan historis penguasaan tanah, sehingga para pihak dapat memahami posisi hukum masing-masing sebelum mencapai kesepakatan (Rizaldi & Kurniawan, 2023). Hal ini sejalan dengan Azmi dan Aminah (2024) yang menyatakan bahwa sengketa sertifikat overlapping lebih efektif diselesaikan melalui mekanisme non-litigasi karena memungkinkan koreksi data dan rekonsiliasi kepentingan secara lebih fleksibel (Azmi & Aminah, 2024).

### **Mediasi dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Bawah Tangan**

# **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

Kabupaten Sidoarjo merupakan wilayah dengan intensitas sengketa pertanahan yang tinggi akibat urbanisasi, industrialisasi, dan peningkatan nilai tanah. Saputra, Septiyanda, dan rekan-rekannya (2025) menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik sah atas tanah di Sidoarjo sangat bergantung pada kemampuan institusi pertanahan dan peradilan dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa secara adil dan efektif. Oleh karena itu, penerapan model mediasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo memiliki relevansi strategis dalam menjaga kepastian hukum dan stabilitas sosial (Saputra & Septiyanda, 2025).

Dalam kajian teoretis ini, mediasi dalam sengketa tanah tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme teknis penyelesaian perkara, tetapi sebagai instrumen hukum yang menjembatani kepentingan yuridis, sosial, dan administratif secara terpadu (Fatnia & Sanusi, 2025). Dalam konteks Pengadilan Negeri Sidoarjo, model mediasi dapat dipahami sebagai perwujudan keadilan restoratif dan kepastian hukum dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, yang bertujuan tidak hanya mengakhiri sengketa, tetapi juga memulihkan hubungan sosial dan menjamin keberlanjutan penguasaan tanah secara damai (Kurnia & Wisnaeni, 2025).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum empiris (*empirisch juridisch onderzoek*), yaitu penelitian metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat". Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau lembaga pemerintah(Muhaimin,2020).

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach).Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau penjabat berwenang dan mengikat secara umum, yang digunakan untuk mengkaji berbagai regulasi yang mengatur mediasi dan sengketa pertanahan, seperti peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, hukum acara perdata, serta regulasi

Mahkamah Agung dan Kementerian ATR/BPN yang mengatur penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, hukum acara perdata, serta peraturan yang mengatur mediasi di pengadilan dan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Bahan hukum sekunder berupa doktrin hukum, hasil penelitian, dan artikel jurnal ilmiah yang membahas mediasi, sengketa tanah, sertifikat ganda, tumpang tindih hak, serta mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi, termasuk jurnal-jurnal nasional yang menjadi rujukan utama dalam penelitian ini. Bahan hukum tersier digunakan sebagai penunjang untuk memberikan penjelasan terhadap istilah dan konsep hukum, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan menelusuri, menginventarisasi, dan mengkaji secara sistematis berbagai sumber hukum dan literatur ilmiah yang relevan dengan topik penelitian. Penelusuran dilakukan melalui database jurnal nasional, portal OJS perguruan tinggi, dan sumber resmi peraturan perundang-undangan, sehingga bahan yang digunakan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik dan normatif.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode analisis yuridis normatif. Setiap bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis untuk mengidentifikasi norma, prinsip, dan konsep hukum yang mengatur penerapan mediasi dalam sengketa pertanahan. Selanjutnya, dilakukan interpretasi sistematis dan teleologis untuk menilai konsistensi antara regulasi, doktrin, dan praktik penerapan mediasi, khususnya dalam konteks Pengadilan Negeri Sidoarjo. Hasil analisis ini kemudian disusun secara argumentatif untuk menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian, yaitu merumuskan pemahaman yang komprehensif mengenai model mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dalam sistem hukum Indonesia.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Karakteristik Sengketa Tanah Yang Menjadi Objek Mediasi Di Pengadilan Negeri Sidoarjo**

## **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

Berdasarkan kajian terhadap berbagai penelitian hukum pertanahan dan praktik peradilan, sengketa tanah yang masuk dan relevan untuk diselesaikan melalui mekanisme mediasi termasuk di Pengadilan Negeri Sidoarjo memiliki pola yang relatif seragam, yaitu meliputi sengketa akibat sertifikat ganda dan tumpang tindih hak, sengketa tanah warisan, konflik antara pemegang Hak Guna Usaha (HGU) dan pemegang Hak Milik, serta sengketa yang timbul dari transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Pola-pola ini tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan dengan persoalan administrasi pertanahan, sejarah penguasaan tanah, dan dinamika sosial ekonomi masyarakat(Arizki, 2023).

Di Kabupaten Sidoarjo, karakteristik sengketa tanah tersebut semakin menonjol karena wilayah ini merupakan kawasan industri dan permukiman padat yang mengalami kenaikan nilai tanah yang sangat signifikan. Peningkatan nilai ekonomi tanah mendorong intensifikasi klaim kepemilikan dan memperbesar potensi konflik antar subjek hukum. Saputra, Septiyanda, dan rekan-rekannya (2025) mencatat bahwa di Kabupaten Sidoarjo, sengketa tumpang tindih sertifikat dan klaim kepemilikan atas bidang tanah yang sama masih sering terjadi dan berdampak langsung pada lemahnya perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah. Kondisi ini menyebabkan banyak perkara pertanahan bermuara ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, baik melalui gugatan perdata maupun permohonan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi berbasis mediasi (Saputra & Septiyanda, 2025).

Kasus yang sering terjadi di PN Sidoarjo adalah adanya sertifikat ganda. Dewandaru, Tri Hastuti, dan Wisnaeni (2020) menjelaskan bahwa sertifikat ganda muncul akibat lemahnya sistem pendaftaran tanah, terutama karena tidak terintegrasinya data yuridis (status hukum tanah) dengan data fisik (letak dan batas bidang tanah) (Dewandaru et al., 2020). Ketidaksinkronan ini memungkinkan dua atau lebih sertifikat diterbitkan atas bidang tanah yang sama, sehingga menimbulkan konflik antar pemegang sertifikat. Kondisi ini sangat relevan di wilayah seperti Sidoarjo yang mengalami percepatan pembangunan kawasan industri, perumahan, dan infrastruktur, sehingga perubahan penggunaan tanah sering kali tidak diikuti oleh pembaruan data pertanahan secara memadai (Kurnia & Wisnaeni, 2025).

Meskipun pemerintah telah mengupayakan peningkatan kepastian hukum melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kurnia dan Wisnaeni (2025) menegaskan bahwa tanpa pengendalian administratif dan verifikasi yuridis yang ketat,

program ini justru berpotensi memperluas sengketa dalam bentuk overlapping hak (Kurnia & Wisnaeni, 2025). Dalam konteks Sidoarjo, hal ini berarti bahwa Pengadilan Negeri tidak hanya menangani konflik antarindividu, tetapi juga perkara yang bersumber dari kelemahan tata kelola administrasi pertanahan. Oleh karena itu, sengketa tanah di Sidoarjo lebih tepat dipahami sebagai konflik struktural yang memerlukan pendekatan korektif dan restoratif, bukan semata pendekatan adversarial melalui putusan pengadilan (Azmi & Aminah, 2024).

Selain sertifikat ganda, sengketa tanah warisan juga menjadi jenis konflik yang banyak muncul di lingkungan Pengadilan Negeri. Sari dan Adlhiyati (2023) menunjukkan bahwa sengketa tanah warisan biasanya timbul karena perbedaan tafsir antar ahli waris mengenai status kepemilikan, pembagian hak, dan legitimasi penguasaan atas bidang tanah yang sama (Sari & Adlhiyati, 2023). Dalam masyarakat yang masih memiliki ikatan kekerabatan kuat seperti di banyak wilayah Jawa Timur, termasuk Sidoarjo, sengketa warisan sering kali berkembang menjadi konflik keluarga yang berkepanjangan. Jalur litigasi dalam perkara semacam ini justru cenderung memperuncing perpecahan, sedangkan mediasi memungkinkan tercapainya kesepakatan yang lebih berkeadilan sekaligus menjaga keharmonisan sosial (Prasanthi, 2023).

Konflik antara pemegang HGU dan pemegang Hak Milik juga merupakan pola sengketa yang signifikan. Rizaldi, Kurniawan, dan rekan-rekannya (2023) menjelaskan bahwa sengketa jenis ini umumnya berakar pada ketidaksinkronan data konsesi, batas wilayah, dan riwayat penguasaan tanah (Rizaldi & Kurniawan, 2023). Dalam praktik, konflik HGU–Hak Milik sering muncul di wilayah dengan aktivitas industri dan perkebunan yang tinggi, karakteristik yang juga dimiliki oleh sebagian wilayah Kabupaten Sidoarjo. Sengketa semacam ini sulit diselesaikan melalui litigasi murni karena melibatkan dimensi teknis, administratif, dan historis yang kompleks. Mediasi dalam konteks ini berfungsi sebagai ruang klarifikasi dan negosiasi, sehingga solusi seperti penataan ulang batas, kompensasi, atau pola kemitraan dapat dirumuskan secara lebih realistik.

Sengketa jual beli tanah di bawah tangan juga banyak ditemukan dalam praktik peradilan. Wahid, Dewi, dan Sarip (2020) serta Arizki (2023) menunjukkan bahwa transaksi tanah yang dilakukan tanpa akta resmi sering kali melahirkan konflik ketika salah satu pihak ingkar atau ketika tanah dialihkan kembali kepada pihak lain. Di wilayah

# **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

berkembang seperti Sidoarjo, praktik jual beli informal ini cukup umum terjadi, sehingga menimbulkan banyak perkara perdata yang sulit diselesaikan hanya dengan pendekatan pembuktian formal. Mediasi menjadi mekanisme yang lebih efektif karena mampu merekonstruksi kehendak para pihak dan melindungi kepentingan mereka secara proporsional.

Karakteristik sengketa tanah yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo menunjukkan bahwa konflik tersebut bersifat kompleks, administratif, dan relasional. Sengketa tidak hanya menyangkut siapa yang paling kuat secara hukum formal, tetapi juga menyangkut sejarah penguasaan, ketepatan administrasi negara, serta hubungan sosial para pihak. Oleh karena itu, secara normatif dan empiris, mediasi merupakan instrumen yang paling relevan untuk menangani sengketa tanah di Pengadilan Negeri Sidoarjo karena mampu menjembatani dimensi hukum, administratif, dan sosial secara lebih adil dan berkelanjutan.

## **Model Mediasi Dalam Sistem Hukum Dan Penerapannya Di Pengadilan Negeri Sidoarjo**

Dalam sistem hukum Indonesia, mediasi telah berkembang menjadi instrumen utama penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, khususnya dalam perkara perdata yang bersifat kompleks seperti sengketa tanah. Secara konseptual, mediasi menempatkan para pihak sebagai subjek utama yang menentukan hasil penyelesaian, sehingga keputusan yang lahir tidak dipaksakan oleh otoritas eksternal, melainkan dibangun melalui kesepakatan bersama. Karakter ini menjadi sangat relevan dalam sengketa pertanahan karena konflik atas tanah jarang hanya berkaitan dengan norma hukum formal, tetapi juga menyangkut riwayat penguasaan, relasi keluarga, batas fisik bidang tanah, serta kepentingan ekonomi yang melekat pada tanah tersebut (Prasanthi, 2023).

Dalam praktik penyelesaian sengketa tanah, model mediasi bekerja melalui dua jalur yang saling terhubung, yaitu mediasi peradilan di Pengadilan Negeri dan mediasi administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di lingkungan peradilan, mediasi difasilitasi oleh mediator hakim sebagai bagian dari proses beracara perdata. Sari dan Adlhiyati (2023) menunjukkan bahwa dalam sengketa tanah warisan, mediasi oleh mediator hakim mampu menurunkan eskalasi konflik dan mempercepat penyelesaian perkara karena para pihak diberi ruang untuk menjelaskan kepentingan dan latar belakang

penguasaan tanah secara terbuka. Hasil mediasi yang berhasil kemudian dituangkan dalam akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dieksekusi, sehingga tidak hanya menghasilkan kesepakatan, tetapi juga kepastian hukum.

Di sisi lain, sengketa tanah juga sering bersumber dari persoalan administratif, seperti tumpang tindih sertifikat, kesalahan data yuridis, dan ketidakjelasan batas bidang. Dalam konteks ini, mediasi administratif yang diatur melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 berfungsi sebagai kanal korektif untuk memperbaiki dan merekonsiliasi data pertanahan. Dewi dan Setiasih (2024) menegaskan bahwa mediasi di lingkungan BPN memungkinkan sengketa diselesaikan tanpa harus langsung dibawa ke pengadilan, sekaligus membuka ruang koreksi administratif yang tidak dapat dilakukan melalui putusan perdata semata. Oleh karena itu, untuk wilayah dengan dinamika pertanahan yang tinggi seperti Kabupaten Sidoarjo, kedua jalur ini seharusnya dipahami sebagai satu model yang terintegrasi: mediasi administratif berperan di hulu untuk menata data dan status hak, sementara mediasi peradilan berperan di hilir untuk mengikat kesepakatan para pihak dalam bentuk yang berkekuatan hukum.

Konteks Sidoarjo sebagai kawasan industri dan permukiman padat menjadikan konflik pertanahan tidak hanya bersifat privat, tetapi juga struktural. Sengketa sering kali muncul akibat sertifikat ganda, tumpang tindih hak, dan peralihan hak yang tidak tertib, sehingga ketika perkara sampai ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, konflik yang dihadapi hakim dan mediator bukan semata pertentangan klaim, melainkan juga persoalan data dan sejarah penguasaan tanah. Dalam situasi seperti ini, mediasi memiliki fungsi strategis karena memungkinkan klarifikasi status yuridis tanah melalui dialog para pihak yang didukung oleh dokumen pertanahan, sekaligus membuka ruang negosiasi atas kepentingan ekonomi dan sosial yang melekat pada tanah tersebut (Dewandaru et al., 2020; Kurnia & Wisnaeni, 2025).

## **Efektivitas Mediasi Dalam Menjawab Karakteristik Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri Sidoarjo**

Efektivitas mediasi dalam sengketa tanah tidak hanya diukur dari tercapainya kesepakatan, tetapi juga dari kemampuannya meningkatkan kepastian hukum, menurunkan eskalasi konflik, serta menghasilkan solusi yang dapat dilaksanakan di

## **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

lapangan. Dalam sengketa tanah warisan, misalnya, konflik yang muncul biasanya tidak hanya berkaitan dengan pembagian hak, tetapi juga dengan relasi keluarga dan legitimasi sosial. Mediasi memungkinkan para pihak mengemukakan kepentingan dan riwayat penguasaan secara langsung, sehingga kesepakatan yang tercapai lebih mudah diterima dan dipatuhi dibandingkan putusan yang bersifat menang-kalah. Temuan Sari dan Adlhiyati (2023) menunjukkan bahwa mediasi hakim dalam sengketa tanah warisan secara nyata menurunkan eskalasi konflik dan mendorong penyelesaian yang lebih damai dan berkelanjutan.

Dalam sengketa sertifikat ganda dan tumpang tindih hak, efektivitas mediasi menjadi semakin jelas karena akar konflik sering terletak pada kesalahan atau ketidaksinkronan data pertanahan. Dewandaru, Tri Hastuti, dan Wisnaeni (2020) menjelaskan bahwa sertifikat ganda lahir dari lemahnya integrasi data fisik dan yuridis, sehingga penyelesaian melalui putusan pengadilan saja sering kali tidak menyelesaikan masalah di tingkat administrasi. Kurnia dan Wisnaeni (2025) menambahkan bahwa bahkan program PTSL yang bertujuan memperkuat kepastian hukum tetap membutuhkan mekanisme pencegahan sertifikat ganda agar tidak memproduksi sengketa baru. Dalam konteks ini, mediasi administratif yang dikaitkan dengan klarifikasi dan pembetulan data, sebagaimana ditunjukkan oleh Dewi dan Setiasih (2024), memungkinkan penyelesaian yang lebih komprehensif karena kesepakatan para pihak dapat langsung diikuti dengan tindakan administratif yang menata kembali status hak atas tanah.

Pada konflik antara pemegang Hak Guna Usaha dan pemilik Hak Milik, mediasi juga terbukti lebih realistik dibandingkan litigasi murni. Rizaldi et al. (2023) menunjukkan bahwa sengketa jenis ini sering melibatkan kepentingan ekonomi dan penggunaan lahan yang telah berjalan, sehingga putusan pengadilan yang bersifat memutus sering kali sulit dieksekusi di lapangan. Mediasi membuka ruang bagi solusi yang lebih implementatif, seperti pengaturan ulang batas, kompensasi, atau pola kerja sama, yang dapat diterima oleh para pihak dan menjaga stabilitas sosial-ekonomi wilayah.

Efektivitas mediasi juga terlihat dalam sengketa jual beli tanah di bawah tangan, di mana alat bukti formal sering lemah, tetapi fakta sosial seperti pembayaran dan penguasaan fisik kuat. Wahid, Dewi, dan Sarip (2020) serta Arizki (2023) menunjukkan bahwa mediasi memungkinkan rekonstruksi kehendak para pihak dan perlindungan kepentingan mereka secara lebih proporsional daripada litigasi yang kaku pada aspek

pembuktian formal. Bagi wilayah berkembang seperti Sidoarjo, di mana praktik transaksi informal masih sering terjadi, fungsi ini sangat penting untuk mencegah konflik berlarut-larut.

Namun demikian, efektivitas mediasi sangat bergantung pada kualitas mediator dan kerangka institusional yang mendukungnya. Handayani dan Arifin (2022) menegaskan bahwa mediator yang tidak tersertifikasi atau tidak kompeten berisiko menghasilkan kesepakatan yang lemah dan tidak menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, dalam konteks Pengadilan Negeri Sidoarjo, mediasi hanya akan efektif apabila dilaksanakan oleh mediator yang profesional, didukung oleh data pertanahan yang akurat, serta dituangkan dalam kesepakatan yang dapat dieksekusi dan ditindaklanjuti secara administratif. Bukti-bukti normatif dan empiris dari literatur menunjukkan bahwa mediasi mampu menjawab karakteristik sengketa tanah yang dominan di Sidoarjo baik sengketa waris, tumpang tindih sertifikat, konflik HGU–Hak Milik, maupun transaksi informal karena bersifat kolaboratif, korektif, dan berorientasi pada kepastian hukum serta keadilan substantif.

### **Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hak Dalam Mediasi Pada Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri Sidoarjo**

Kepastian hukum dan perlindungan hak merupakan dua prinsip fundamental dalam hukum pertanahan dan hukum acara perdata. Dalam sengketa tanah, kedua prinsip ini menjadi sangat penting karena tanah bukan hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga nilai sosial dan yuridis yang tinggi. Sengketa yang tidak diselesaikan secara pasti dan adil akan melahirkan ketidakstabilan sosial serta memperpanjang konflik antarindividu maupun antar kelompok. Dalam konteks ini, mediasi sering kali dipertanyakan efektivitasnya karena dianggap menghasilkan kesepakatan “privat” yang tidak sekuat putusan pengadilan. Namun, temuan-temuan dalam literatur menunjukkan bahwa anggapan tersebut tidak sepenuhnya benar.

Sari dan Adlhiyati (2023) menegaskan bahwa hasil mediasi peradilan yang dituangkan dalam bentuk akta perdamaian memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Akta perdamaian tersebut bersifat mengikat para pihak dan memiliki daya eksekutorial, sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi kesepakatan, pihak lain dapat mengajukan permohonan eksekusi

## **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

kepada pengadilan. Dengan demikian, dari perspektif hukum acara, mediasi yang berhasil di Pengadilan Negeri justru menghasilkan kepastian hukum yang kuat karena kesepakatan para pihak dilembagakan dalam produk resmi peradilan.

Dalam konteks Pengadilan Negeri Sidoarjo, keberadaan akta perdamaian sangat relevan mengingat karakteristik sengketa tanah di wilayah ini banyak melibatkan konflik kepemilikan, penguasaan fisik, dan klaim hak yang saling bertentangan. Sengketa-sengketa tersebut sering kali sulit diselesaikan hanya melalui putusan menang–kalah karena pelaksanaannya di lapangan dapat menghadapi resistensi sosial dan keberatan pihak yang kalah. Melalui mediasi, para pihak dapat merumuskan sendiri bentuk penyelesaian misalnya pembagian penguasaan, pemberian kompensasi, atau pengaturan ulang batas yang kemudian diinformalkan dalam akta perdamaian. Dengan cara ini, kepastian hukum tidak hanya lahir dari kewenangan negara, tetapi juga dari kesediaan para pihak untuk terikat pada kesepakatan yang mereka bangun sendiri.

Selain mediasi peradilan, perlindungan hak dan kepastian hukum dalam sengketa tanah juga diperkuat melalui mediasi administratif di Badan Pertanahan Nasional. Dewi dan Setiasih (2024) menjelaskan bahwa kesepakatan mediasi yang dicapai di BPN berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dapat dijadikan dasar untuk pembetulan data, penataan ulang status hak, dan tindakan administrasi pertanahan lainnya. Hal ini sangat penting dalam sengketa sertifikat ganda dan tumpang tindih hak, yang akar masalahnya sering kali terletak pada kesalahan atau ketidaksinkronan data pertanahan. Tanpa mekanisme korektif administratif, putusan pengadilan pun berpotensi tidak efektif karena status yuridis tanah di dalam sistem pendaftaran tidak berubah.

Dalam wilayah seperti Kabupaten Sidoarjo, di mana dinamika pembangunan, alih fungsi lahan, dan peningkatan nilai tanah berlangsung sangat cepat, problem sertifikat ganda dan overlapping hak menjadi persoalan struktural. Dewandaru, Tri Hastuti, dan Wisnaeni (2020) menunjukkan bahwa sertifikat ganda merupakan akibat langsung dari lemahnya integrasi data fisik dan yuridis dalam sistem pendaftaran tanah, sehingga kepastian hukum pemilik tanah menjadi rapuh. Kurnia dan Wisnaeni (2025) juga menegaskan bahwa meskipun PTSL bertujuan memperluas kepastian hukum, tanpa pengendalian dan verifikasi yang memadai program ini tetap berpotensi menghasilkan konflik baru. Dalam konteks ini, mediasi yang terhubung dengan mekanisme pembetulan

administratif menjadi instrumen penting untuk memulihkan kepastian hukum yang terganggu.

Bagi Pengadilan Negeri Sidoarjo, hal ini berarti bahwa perlindungan hak para pihak dalam sengketa tanah tidak cukup dicapai hanya dengan menjatuhkan putusan atau memfasilitasi kesepakatan, tetapi juga harus memastikan bahwa kesepakatan tersebut dapat ditindaklanjuti dalam sistem administrasi pertanahan. Ketika hasil mediasi peradilan diformalkan dalam akta perdamaian dan kemudian dikaitkan dengan pembaruan atau pembetulan data di BPN, maka para pihak memperoleh perlindungan yang lebih komprehensif: hak mereka diakui secara yuridis oleh pengadilan sekaligus tercermin secara administratif dalam sistem pertanahan. Mediasi dalam sengketa tanah di Pengadilan Negeri Sidoarjo justru memperkuat, bukan melemahkan, kepastian hukum dan perlindungan hak. Melalui kombinasi akta perdamaian yang berkekuatan eksekutorial dan tindakan korektif administratif atas data pertanahan, mediasi mampu menghadirkan penyelesaian yang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga efektif dan berkelanjutan dalam praktik penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh masyarakat.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan model mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo secara normatif dan fungsional telah menjadi instrumen yang efektif dalam menghadirkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak para pihak. Karakteristik sengketa tanah di Kabupaten Sidoarjo yang didominasi oleh tumpang tindih sertifikat, konflik waris, sengketa HGU–Hak Milik, serta transaksi jual beli tanah di bawah tangan menunjukkan bahwa pendekatan litigasi yang bersifat menang–kalah sering kali tidak memadai untuk menyelesaikan akar konflik yang bersifat administratif, historis, dan relasional. Mediasi, baik yang difasilitasi oleh mediator hakim di Pengadilan Negeri maupun oleh Badan Pertanahan Nasional melalui mekanisme administratif, mampu menjawab kompleksitas tersebut karena memungkinkan klarifikasi status yuridis tanah, rekonsiliasi kepentingan para pihak, serta perumusan solusi yang lebih implementatif dan dapat diterima bersama. Penguatan kesepakatan melalui akta perdamaian memberikan kepastian hukum yang setara dengan putusan pengadilan, sementara keterkaitan dengan

# **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

mekanisme pembetulan dan penataan data pertanahan di BPN menjamin bahwa kesepakatan tersebut tercermin secara administratif dalam sistem pendaftaran tanah.

Meskipun demikian, efektivitas mediasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo sangat bergantung pada kualitas mediator, ketersediaan dan akurasi data pertanahan, serta koordinasi antara pengadilan dan instansi pertanahan. Oleh karena itu, disarankan agar Pengadilan Negeri Sidoarjo terus memperkuat kapasitas dan sertifikasi mediator, meningkatkan integrasi dengan Kantor Pertanahan dalam proses klarifikasi data, serta memastikan bahwa setiap hasil mediasi diformalkan dalam akta perdamaian dan ditindaklanjuti dengan tindakan administratif yang diperlukan. Penelitian ini juga memiliki keterbatasan karena bersifat normatif dan bertumpu pada kajian doktrin serta literatur, sehingga penelitian selanjutnya disarankan untuk melengkapi dengan studi empiris terhadap praktik mediasi dan data perkara di Pengadilan Negeri Sidoarjo guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

## **Saran**

Berdasarkan kesimpulan penelitian, disarankan agar Pengadilan Negeri Sidoarjo memperkuat fungsi mediasi sebagai instrumen utama penyelesaian sengketa pertanahan dengan meningkatkan kualitas dan profesionalitas mediator, khususnya mediator hakim, melalui pelatihan khusus di bidang hukum pertanahan, teknik negosiasi, dan resolusi konflik. Mengingat karakter sengketa tanah di Sidoarjo sangat dipengaruhi oleh persoalan administrasi dan riwayat penguasaan tanah, mediator perlu memiliki pemahaman yang memadai terhadap sistem pendaftaran tanah, sertifikasi, dan mekanisme penataan data pertanahan agar proses mediasi tidak hanya bersifat prosedural, tetapi benar-benar mampu mengurai akar konflik.

Diperlukan penguatan koordinasi kelembagaan antara Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dalam proses mediasi sengketa tanah. Setiap perkara yang melibatkan tumpang tindih sertifikat, batas bidang, atau status hak seharusnya didukung oleh data pertanahan yang akurat dan mutakhir dari BPN sehingga kesepakatan yang dicapai dalam mediasi dapat langsung ditindaklanjuti melalui pembetulan atau penataan administrasi pertanahan. Tanpa integrasi ini, kesepakatan

mediasi berpotensi kehilangan efektivitas karena tidak tercermin dalam sistem pendaftaran tanah.

Disarankan agar hasil mediasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo secara konsisten diformalkan dalam bentuk akta perdamaian dan disertai mekanisme pemantauan pelaksanaan kesepakatan. Hal ini penting untuk menjamin bahwa kesepakatan para pihak benar-benar dilaksanakan dan memberikan kepastian hukum yang berkelanjutan, khususnya dalam sengketa yang melibatkan penguasaan fisik dan pemanfaatan tanah.

Bagi pembuat kebijakan, penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan regulasi dan pedoman teknis mengenai mediasi sengketa pertanahan yang lebih terintegrasi antara sistem peradilan dan administrasi pertanahan, sehingga tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dan prosedur yang justru memperpanjang konflik. Adapun bagi penelitian selanjutnya, disarankan untuk melakukan studi empiris berbasis data perkara dan wawancara dengan mediator, hakim, serta pihak-pihak yang pernah berperkara di Pengadilan Negeri Sidoarjo, agar diperoleh gambaran yang lebih konkret mengenai dinamika dan tantangan praktis penerapan mediasi dalam sengketa tanah.

## DAFTAR REFERENSI

- Amrin, M. A. (2022). Mediasi elektronik sebagai sarana penyelesaian sengketa pertanahan. *Jurnal Pertanahan*, 13(1), 1–16.  
<https://doi.org/10.53686/jp.v13i1.188>
- Arizki, M. R. (2023). Penyelesaian sengketa jual beli tanah di bawah tangan. *Private Law*, 11(1), 50–59.
- Azmi, A. U., & Aminah, A. (2024). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat overlapping. *Notarius*, 17(2), 1069–1087.  
<https://doi.org/10.14710/nts.v17i2.57753>
- Boboy, J. T., Santoso, B., & Irawati. (2020). Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi berdasarkan teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin. *Notarius*, 13(2), 803–818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>
- Dewandaru, P. A., Tri Hastuti, N., & Wisnaeni, F. (2020). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda. *Notarius*, 13(1), 154–169.  
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29170>

# **PENERAPAN MODEL MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON-LITIGASI DI PENGADILAN NEGERI SIDOARJO**

- Dewi, N. N., & Setiasih, H. (2024). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *DEKRIT*, 14(1), 67–86. <https://doi.org/10.55499/dekrit.v14n1.256>
- Fatnia, S., & Sanusi, A. (2025). Penyelesaian sengketa tanah dengan sertifikat ganda melalui mediasi. *JIMFH*, 1(2). <https://doi.org/10.55999/jimfh.v1i2.1202>
- Handayani, E., & Arifin, R. (2022). Implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediator non sertifikat di Kota Kediri. *ADHAPER*, 8(1), 1–18. <https://doi.org/10.36913/jhaper.v8i1.170>
- Kurnia, Y., & Wisnaeni, F. (2025). Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam mencegah sertifikat ganda pada program PTSL. *Notarius*, 18(1), 174–191. <https://doi.org/10.14710/nts.v18i1.53742>
- Marion, T. J. (2021). The Transformation of the Innovation Process: How Digital Tools are Changing Work, Collaboration, and Organizations in New Product Development. *Journal of Product Innovation Management*, 38(1), 192–215. <https://doi.org/10.1111/jpim.12547>
- Prasanthi, S. A. (2023). In search of a just and equitable agricultural land dispute settlement in Indonesia. *Brawijaya Law Journal*, 10(2), 242–259. <https://doi.org/10.21776/ub.blj.2023.010.02.06>
- Rizal, M., Permana, N., & Qalbia, F. (2024). Transformation of the Tax System in the Digital Era: Challenges, Innovations, and Policies. *Indonesian Multidisciplinary Scientific Journal*, 4(4), 340–348. <https://doi.org/10.53866/jimi.v4i4.648>
- Rizaldi, M., & Kurniawan, I. (2023). Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah antara HGU dan HM. *Jurnal Widya Bhumi*, 3(2). <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.62>
- Rosy, K. O., Mangku, D. G. S., & Yuliartini, N. P. R. (2020). Peran mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah adat Setra Karang Rupit. *Ganesha Law Review*, 2(2), 167–179. <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.207>
- Saputra, T., & Septiyanda, A. (2025). Perlindungan hukum bagi pemilik sah atas tanah yang mengalami tumpang tindih sertifikat. *Sasana*, 11(1), 1–15. <https://doi.org/10.31599/sasana.v11i1.3807>

- Sari, A. O., & Adlhiyati, Z. (2023). Penyelesaian sengketa tanah warisan melalui mediasi dengan mediator hakim di Pengadilan Negeri Sukoharjo. *Verstek: Jurnal Hukum Acara*, 11(1), 155–162. <https://doi.org/10.20961/jv.v11i1.71649>
- Usai, A., Fiano, F., Messeni Petruzzelli, A., Paoloni, P., Farina Briamonte, M., & Orlando, B. (2021). Unveiling the impact of the adoption of digital technologies on firms' innovation performance. *Journal of Business Research*, 133, 327–336. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2021.04.035>
- Wahid, A., Dewi, E. K., & Sarip. (2020). Upaya hukum penyelesaian sengketa jual beli tanah secara di bawah tangan. *Mahkamah*, 5(1), 22–35. <https://doi.org/10.24235/mahkamah.v5i1.6005>