

## Tinjauan Yuridis terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Jakarta Barat

Istiqomah<sup>1</sup>, Tarmudi<sup>2</sup>, Nova Konny Umboh<sup>3</sup>, Vincent Emmanuel Hartanu<sup>4\*</sup>

<sup>1,2,3,4</sup> Universitas Bung Karno, Jakarta, Indonesia

Email: istiqomahrachman@gmail.com, yudiubk@gmail.com,  
novakonny.nku@gmail.com vincent.emmanuel02@gmail.com

### Abstrak

Penyelesaian sengketa tanah merupakan isu yang kompleks di Indonesia, terutama di wilayah perkotaan seperti Jakarta Barat. Sengketa tersebut sering kali melibatkan jual-beli tanah yang dipermasalahkan, sebagaimana dalam kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis penyelesaian sengketa tanah tersebut dan bagaimana implementasinya di dalam sistem hukum Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi mediasi sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa memberikan keadilan yang setara bagi kedua belah pihak, serta dapat menghasilkan kesepakatan perdamaian yang memiliki kekuatan hukum. Kesimpulan penelitian ini adalah bahwa mekanisme mediasi memiliki potensi besar dalam menyelesaikan sengketa tanah secara lebih efektif dibandingkan jalur litigasi.

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa Tanah, Mediasi, Jakarta Barat, Kasus Tanah, Hukum Normatif.

### Abstract

*Land dispute resolution is a complex issue in Indonesia, especially in urban areas such as West Jakarta. These disputes often involve the sale and purchase of the land in question, as in case Number 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt. This study aims to analyze juridically the settlement of land disputes and how they are implemented in the Indonesian legal system. The method used in this study is normative legal research that focuses on literature review. The results of the study show that the implementation of mediation as one of the dispute resolution methods provides equal justice for both parties, and can result in a peace agreement that has legal force. The conclusion of this study is that the mediation mechanism has great potential in resolving land disputes more effectively than the litigation route.*

**Keywords:** Land Dispute Resolution, Mediation, West Jakarta, Land Cases, Normative Law.

### Pendahuluan

Masalah sengketa tanah merupakan isu global yang memengaruhi banyak negara, terutama di wilayah perkotaan (Rismayanthi, 2016);(Joni, 2016). Sengketa tanah terjadi akibat peningkatan nilai properti dan permintaan lahan yang tidak sebanding dengan

ketersediaannya (Mintarum & Afhami, 2022). Di berbagai negara, permasalahan tanah sering kali melibatkan kepemilikan ganda, penyerobotan lahan, dan klaim tidak sah terhadap tanah oleh pihak-pihak yang tidak berhak (Dyah, 2012). Di Indonesia, sengketa tanah semakin sering terjadi seiring dengan peningkatan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi di kota-kota besar seperti Jakarta. Di Jakarta Barat, khususnya, kasus sengketa tanah sering kali dipicu oleh transaksi jual-beli tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku (Ningrum, 2014).

Beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa tanah meliputi ketidaksesuaian dalam proses jual-beli, lemahnya penegakan hukum, dan tidak adanya data yang akurat mengenai status kepemilikan tanah (Amaliyah et al., 2021). Selain itu, kepentingan pribadi dan komersial sering kali menjadi pemicu terjadinya sengketa, terutama ketika harga tanah meningkat pesat. Di Jakarta Barat, sebagai wilayah yang terus berkembang, banyak pihak yang mencoba mengambil keuntungan dari lemahnya pengawasan terhadap transaksi tanah, yang sering kali tidak melibatkan otoritas yang berwenang (Pasulle, 2019). Peraturan yang kurang jelas dan tumpang tindihnya hak kepemilikan tanah juga memperparah permasalahan ini.

Dampak dari faktor-faktor tersebut adalah peningkatan jumlah kasus sengketa tanah yang berujung pada proses hukum panjang dan mahal (Fitriani, 2012). Banyak pihak yang terlibat dalam sengketa tanah mengalami kerugian finansial, baik dari segi biaya hukum maupun nilai tanah yang menurun akibat status yang belum jelas. Selain itu, adanya sengketa tanah juga menyebabkan ketidakpastian hukum dan ekonomi, terutama bagi pengembang properti yang terhambat oleh masalah ini (Gaol, 2021). Di beberapa kasus, sengketa tanah menyebabkan ketegangan sosial antara pemilik lahan dan pihak-pihak yang merasa dirugikan. Di Jakarta Barat, banyak kasus sengketa tanah yang tidak terselesaikan secara cepat, sehingga menimbulkan konflik berkepanjangan (Adhi et al., 2015);(Permata, 2023).

Penelitian ini berfokus pada variabel penyelesaian sengketa tanah, khususnya di wilayah Jakarta Barat (Nugroho, 2020). Proses penyelesaian sengketa tanah di Indonesia umumnya dapat dilakukan melalui dua jalur: litigasi (pengadilan) dan non-litigasi (mediasi). Mediasi dipandang sebagai alternatif yang lebih efektif dibandingkan litigasi karena mampu mengurangi beban pengadilan dan memberikan solusi yang lebih cepat dan murah (Erika, 2018). Dalam kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, proses mediasi yang diterapkan berupaya untuk menyelesaikan sengketa secara damai antara kedua belah pihak. Akta perdamaian yang dihasilkan dari mediasi memiliki kekuatan hukum, yang dapat digunakan sebagai bukti dalam pengadilan jika terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan (Rudy, 2021);(Kus & Khisni, 2017).

Penelitian ini menawarkan pendekatan yang unik dalam menganalisis efektivitas mediasi sebagai solusi penyelesaian sengketa tanah di wilayah perkotaan, khususnya di Jakarta Barat. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang lebih berfokus pada litigasi sebagai jalan utama penyelesaian sengketa, penelitian ini menekankan pentingnya mediasi sebagai solusi yang lebih cepat dan adil bagi kedua belah pihak yang bersengketa. Hal ini penting mengingat tingginya beban kerja pengadilan dan ketidakmampuan litigasi

untuk memberikan kepuasan yang optimal bagi kedua belah pihak. Dengan menganalisis kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, penelitian ini berkontribusi pada pemahaman yang lebih baik mengenai manfaat mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah.

Urgensi penelitian ini terletak pada tingginya jumlah kasus sengketa tanah yang belum terselesaikan di Jakarta Barat dan wilayah perkotaan lainnya di Indonesia. Dengan terus meningkatnya jumlah sengketa tanah, dibutuhkan solusi yang lebih efektif dan efisien dibandingkan litigasi. Mediasi sebagai metode alternatif yang lebih damai dan cepat dalam menyelesaikan sengketa tanah memiliki potensi besar untuk mengurangi beban pengadilan serta memberikan keadilan yang lebih merata bagi kedua belah pihak. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang dapat diimplementasikan oleh pemerintah dan pihak-pihak terkait dalam memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dalam kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt di Jakarta Barat. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa yang lebih adil dan cepat dibandingkan litigasi. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi para praktisi hukum, pengembang properti, dan masyarakat umum dalam memahami pentingnya mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah di wilayah perkotaan.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoretis maupun praktis. Secara teoretis, penelitian ini memperkaya literatur mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, terutama dalam konteks hukum di Indonesia. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan oleh pemerintah, pengembang properti, dan pihak-pihak terkait dalam memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa tanah di masa mendatang. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan wawasan kepada masyarakat mengenai pentingnya menyelesaikan sengketa tanah melalui jalur mediasi yang lebih damai dan adil.

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yang bertujuan untuk memberikan gambaran mendalam tentang proses penyelesaian sengketa tanah di Jakarta Barat. Penelitian ini menekankan pada penggalian data yang berfokus pada kasus-kasus konkret yang terjadi di lapangan, serta bagaimana solusi dapat ditemukan melalui analisis kasus yang cermat. Penelitian ini dilakukan pada rentang waktu selama enam bulan, dimulai dari tahap pengumpulan data hingga analisis hasil penelitian.

Penelitian ini difokuskan di Jakarta Barat, sebuah wilayah yang memiliki intensitas tinggi dalam hal sengketa tanah, baik dari segi jumlah kasus maupun kompleksitas permasalahan yang dihadapi. Pemilihan lokasi ini bukan tanpa alasan. Jakarta Barat merupakan salah satu wilayah dengan tingkat urbanisasi yang sangat pesat, sehingga memicu tingginya permintaan tanah dan properti. Dampak dari kondisi ini adalah meningkatnya potensi sengketa tanah yang terjadi antara individu, perusahaan,

maupun pihak pemerintah. Oleh karena itu, penelitian ini relevan untuk menggali lebih dalam mengenai mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang ada di wilayah ini.

Dalam penelitian ini, beberapa aspek yang menjadi fokus perhatian meliputi mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur hukum (litigasi) dan jalur non-litigasi (mediasi), peran pemerintah dalam menangani sengketa tanah, serta persepsi masyarakat terhadap efektivitas penyelesaian sengketa melalui mediasi. Kajian ini juga menelusuri bagaimana putusan pengadilan terkait sengketa tanah dapat diimplementasikan di lapangan dan sejauh mana solusi yang dihasilkan memberikan dampak terhadap pihak-pihak yang bersengketa.

Populasi dalam penelitian ini mencakup semua kasus sengketa tanah yang terjadi di Jakarta Barat dalam kurun waktu lima tahun terakhir. Dari populasi ini, penelitian menyaring sejumlah kasus yang telah selesai melalui proses mediasi maupun litigasi untuk dianalisis secara mendalam. Jumlah sampel yang dipilih mencakup berbagai jenis kasus yang memiliki karakteristik berbeda, baik dari segi nilai ekonomi tanah yang disengketakan, pihak-pihak yang terlibat, serta tahapan penyelesaian yang telah ditempuh. Pendekatan purposive sampling digunakan dalam pemilihan sampel ini, dengan tujuan untuk memperoleh data yang relevan dan dapat mewakili keseluruhan populasi.

Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini meliputi wawancara mendalam dengan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah, baik itu pihak yang berperkara, mediator, maupun pihak pengadilan. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan studi dokumen, di mana putusan pengadilan dan dokumen terkait proses mediasi dianalisis untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap mengenai proses penyelesaian sengketa yang terjadi. Data yang dikumpulkan dari berbagai sumber tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif untuk memahami pola-pola penyelesaian sengketa tanah yang ada.

Penelitian ini menggunakan teknik triangulasi, di mana data yang diperoleh dari wawancara, dokumen, dan observasi lapangan dibandingkan satu sama lain untuk memastikan konsistensi informasi. Teknik ini membantu memastikan bahwa hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan dan merefleksikan kenyataan yang terjadi di lapangan. Selain itu, penelitian ini juga menerapkan pendekatan analisis tematik, di mana data yang dikumpulkan dikelompokkan ke dalam tema-tema tertentu sesuai dengan fokus penelitian, seperti efektivitas mediasi, peran pemerintah, dan persepsi masyarakat.

Proses analisis dalam penelitian ini melibatkan beberapa tahapan penting. Pertama, penelitian ini dimulai dengan pengumpulan data dari berbagai sumber, baik dari wawancara maupun dokumen resmi terkait kasus-kasus sengketa tanah di Jakarta Barat. Setelah itu, data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif untuk menggambarkan bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah berlangsung. Selanjutnya, penelitian ini berfokus pada identifikasi tantangan yang dihadapi dalam setiap proses penyelesaian, baik melalui jalur litigasi maupun mediasi. Berdasarkan hasil analisis tersebut, penelitian ini menyusun rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas proses penyelesaian sengketa tanah di masa mendatang.

Salah satu elemen kunci dalam penelitian ini adalah pengamatan terhadap implementasi hasil mediasi dan putusan pengadilan di lapangan. Penelitian ini tidak hanya berfokus pada hasil akhir dari proses penyelesaian sengketa, tetapi juga pada bagaimana hasil tersebut diterapkan oleh pihak-pihak yang terlibat. Hal ini dilakukan untuk melihat apakah solusi yang dihasilkan dari mediasi benar-benar memberikan dampak yang positif bagi kedua belah pihak, atau justru menimbulkan masalah baru di kemudian hari. Data yang diperoleh dari tahap ini kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan implementasi solusi.

Penelitian ini juga memperhatikan aspek sosial dan budaya yang mempengaruhi penyelesaian sengketa tanah di Jakarta Barat. Dalam beberapa kasus, norma-norma sosial dan adat setempat sering kali menjadi faktor yang mempengaruhi proses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, penelitian ini mencoba untuk memahami bagaimana norma-norma tersebut memengaruhi sikap dan keputusan para pihak yang bersengketa, serta bagaimana hal ini dapat diintegrasikan ke dalam proses mediasi.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Profil Studi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Jakarta Barat, yang merupakan salah satu wilayah dengan intensitas sengketa tanah yang cukup tinggi. Wilayah ini mengalami perkembangan pesat, baik dari segi urbanisasi maupun ekonomi, sehingga memicu meningkatnya permintaan akan lahan. Dengan peningkatan ini, timbul berbagai masalah terkait hak kepemilikan tanah, proses jual-beli, dan penyelesaian sengketa. Fokus utama penelitian ini adalah pada kasus sengketa tanah dalam perkara Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, yang menyajikan gambaran konkret bagaimana sengketa tanah di wilayah perkotaan diselesaikan melalui mekanisme mediasi.

Penelitian ini mengumpulkan data dari beberapa sumber, termasuk wawancara dengan pihak-pihak terkait, analisis dokumen resmi dari pengadilan, serta observasi langsung terhadap implementasi hasil mediasi. Sebanyak 10 kasus sengketa tanah di Jakarta Barat dianalisis untuk memberikan konteks yang lebih luas mengenai dinamika sengketa tanah di wilayah ini. Kasus-kasus ini bervariasi dalam hal nilai tanah, jenis sengketa, dan pihak-pihak yang terlibat, mulai dari sengketa antara individu, perusahaan swasta, hingga pemerintah daerah.

Dalam penelitian ini, dua variabel utama yang dikaji adalah proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi dan mediasi. Variabel litigasi mengacu pada penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, di mana putusan hakim menjadi keputusan final. Sebaliknya, variabel mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui negosiasi yang difasilitasi oleh pihak ketiga (mediator), dengan tujuan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak yang bersengketa.

Penelitian ini menemukan bahwa jalur litigasi cenderung memakan waktu yang lebih lama dan biaya yang lebih besar, sementara mediasi memberikan hasil yang lebih cepat dan lebih fleksibel bagi para pihak. Dalam kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt,

mediasi terbukti menjadi metode yang efektif untuk menyelesaikan sengketa tanah, di mana kedua pihak dapat mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang. Akta perdamaian yang dihasilkan dalam proses mediasi ini juga memiliki kekuatan hukum yang dapat digunakan sebagai bukti jika terjadi pelanggaran di kemudian hari.

Penelitian ini menggunakan data dari 10 kasus sengketa tanah yang terjadi di Jakarta Barat selama lima tahun terakhir. Setiap kasus dianalisis secara mendalam untuk memahami pola-pola penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun mediasi. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi putusan pengadilan, dokumen mediasi, serta wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Selain itu, penelitian ini juga mengamati proses implementasi hasil mediasi di lapangan, untuk menilai sejauh mana kesepakatan yang dicapai dapat diimplementasikan dengan efektif. Penelitian ini menghasilkan beberapa temuan penting terkait proses penyelesaian sengketa tanah di Jakarta Barat. Temuan-temuan ini diuraikan sebagai berikut:

### **Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah**

Salah satu temuan utama dari penelitian ini adalah bahwa mediasi terbukti lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah dibandingkan dengan litigasi. Dalam kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, mediasi berhasil menyelesaikan sengketa dalam waktu yang relatif singkat, yaitu sekitar 3 bulan, dibandingkan dengan proses pengadilan yang bisa memakan waktu bertahun-tahun. Selain itu, biaya mediasi jauh lebih rendah dibandingkan biaya pengadilan, yang menjadi keuntungan besar bagi para pihak yang terlibat.

Mediasi juga memberikan keleluasaan bagi kedua belah pihak untuk bernegosiasi dan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Dalam kasus ini, kedua pihak sepakat untuk membagi tanah yang disengketakan secara proporsional berdasarkan nilai ekonomi yang disepakati bersama. Kesepakatan ini kemudian diformalkan dalam bentuk akta perdamaian yang diakui secara hukum, sehingga memberikan jaminan bahwa hasil mediasi dapat diimplementasikan di lapangan.

### **Tantangan dalam Proses Mediasi**

Meskipun mediasi terbukti lebih efektif, penelitian ini juga menemukan beberapa tantangan yang dihadapi dalam proses mediasi. Salah satu tantangan utama adalah adanya perbedaan persepsi antara kedua pihak yang bersengketa. Dalam beberapa kasus, salah satu pihak merasa dirugikan oleh proses mediasi karena hasil yang dicapai tidak sesuai dengan harapannya. Tantangan lainnya adalah keterbatasan kewenangan mediator dalam memaksa kedua pihak untuk mematuhi kesepakatan. Meskipun akta perdamaian memiliki kekuatan hukum, implementasinya sering kali tergantung pada itikad baik dari kedua belah pihak.

Selain itu, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai mediasi juga menjadi hambatan. Beberapa pihak yang bersengketa masih lebih memilih jalur litigasi karena menganggap pengadilan memberikan kekuatan yang lebih kuat dalam menyelesaikan

sengketa. Oleh karena itu, diperlukan edukasi yang lebih luas mengenai manfaat mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien dan murah.

### **Peran Pemerintah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah**

Penelitian ini juga menemukan bahwa peran pemerintah sangat penting dalam mendukung proses penyelesaian sengketa tanah. Dalam beberapa kasus, keterlibatan pemerintah daerah sebagai pihak yang netral membantu mempercepat proses mediasi. Pemerintah juga memiliki peran dalam memastikan bahwa proses mediasi berlangsung secara adil dan transparan, serta memberikan dukungan dalam hal administrasi dan legalitas.

Namun, dalam beberapa kasus, penelitian ini menemukan bahwa kurangnya keterlibatan pemerintah dapat memperlambat proses penyelesaian sengketa. Di beberapa wilayah di Jakarta Barat, terdapat kesenjangan antara otoritas pemerintah dan masyarakat dalam hal akses terhadap informasi mengenai status tanah. Hal ini sering kali menyebabkan kebingungan dan ketidakpastian hukum yang berujung pada sengketa tanah.

Penelitian ini juga menemukan bahwa sengketa tanah memiliki implikasi sosial yang signifikan, terutama di wilayah perkotaan seperti Jakarta Barat. Sengketa tanah sering kali menyebabkan ketegangan sosial antara pemilik lahan dan pihak-pihak yang merasa dirugikan. Dalam beberapa kasus, sengketa tanah berlarut-larut menyebabkan perpecahan antar keluarga dan masyarakat sekitar. Mediasi, dengan pendekatannya yang lebih damai dan kooperatif, terbukti mampu mengurangi ketegangan sosial ini. Dalam kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, proses mediasi berhasil mendamaikan kedua belah pihak dan menghindari konflik yang lebih besar. Kesepakatan yang dicapai melalui mediasi juga membantu memulihkan hubungan baik antara kedua pihak, yang sebelumnya sempat tegang akibat sengketa.

Berdasarkan temuan-temuan di atas, dapat disimpulkan bahwa mediasi merupakan metode yang lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah dibandingkan litigasi. Keunggulan utama mediasi adalah proses yang lebih cepat, biaya yang lebih rendah, serta solusi yang lebih fleksibel dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Meskipun demikian, terdapat beberapa tantangan yang perlu diatasi, seperti perbedaan persepsi antara pihak yang bersengketa dan keterbatasan kewenangan mediator. Peran pemerintah juga sangat penting dalam mendukung proses penyelesaian sengketa tanah. Pemerintah dapat membantu mempercepat proses mediasi dengan menyediakan dukungan administrasi dan legalitas, serta memastikan bahwa proses mediasi berlangsung secara adil dan transparan. Selain itu, pemerintah juga perlu meningkatkan edukasi mengenai manfaat mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah yang lebih efisien.

### **Pembahasan**

Salah satu urgensi penelitian ini adalah karena proses litigasi dalam penyelesaian sengketa tanah sering kali memakan waktu yang lama, biaya yang tinggi, dan tidak

memberikan solusi yang memuaskan bagi kedua belah pihak yang bersengketa. Litigasi juga kerap kali memperburuk hubungan antara pihak-pihak yang terlibat, karena sifatnya yang konfrontatif. Oleh karena itu, penelitian ini mencoba mengkaji alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, yang dianggap lebih cepat, efisien, dan memberikan solusi yang saling menguntungkan.

### **Penyebab Sengketa Tanah dan Tantangan Penyelesaiannya**

Penyebab utama sengketa tanah di Jakarta Barat dapat ditelusuri dari beberapa faktor, antara lain: 1) Ketidakjelasan Status Kepemilikan Tanah: Banyak kasus sengketa tanah yang timbul akibat tidak adanya dokumen kepemilikan tanah yang sah atau ketidaksesuaian data antara dokumen resmi dan kondisi faktual di lapangan. Kondisi ini diperburuk oleh lemahnya sistem pencatatan tanah di Indonesia, yang sering kali tidak diperbarui dengan baik. 2) Proses Jual-Beli Tanah yang Tidak Transparan: Banyak pihak yang terlibat dalam transaksi jual-beli tanah tanpa memperhatikan aturan hukum yang berlaku, seperti tidak melibatkan notaris atau pihak berwenang untuk memverifikasi status tanah. Hal ini memicu munculnya klaim ganda atau sengketa kepemilikan. 3) Peran Otoritas yang Lemah dalam Penyelesaian Sengketa: Otoritas pemerintah, baik di tingkat lokal maupun nasional, sering kali tidak memiliki kapasitas atau wewenang yang cukup untuk menyelesaikan sengketa tanah secara cepat dan adil. Akibatnya, banyak kasus sengketa tanah yang berlarut-larut tanpa penyelesaian yang jelas. 4) Solusi yang Ditawarkan: Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Salah satu solusi utama yang ditawarkan oleh penelitian ini adalah penggunaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah. Berdasarkan hasil penelitian, mediasi terbukti lebih efektif dibandingkan dengan litigasi dalam beberapa aspek utama: 1) Waktu Penyelesaian yang Lebih Cepat: Seperti yang ditunjukkan dalam kasus Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, proses mediasi hanya memakan waktu sekitar 3 bulan, dibandingkan dengan litigasi yang bisa memakan waktu bertahun-tahun. Waktu yang lebih singkat ini disebabkan oleh sifat mediasi yang lebih fleksibel, di mana para pihak dapat langsung bernegosiasi untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melalui prosedur pengadilan yang rumit. 2) Biaya yang Lebih Rendah: Biaya mediasi jauh lebih rendah dibandingkan dengan litigasi, yang membutuhkan biaya pengacara, biaya pengadilan, dan berbagai biaya tambahan lainnya. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa biaya mediasi hanya mencakup biaya administrasi dan honor mediator, yang secara keseluruhan jauh lebih rendah daripada biaya litigasi. 3) Solusi yang Saling Menguntungkan: Dalam proses mediasi, kedua belah pihak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi secara langsung dan mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Ini berbeda dengan litigasi, di mana putusan hakim cenderung memenangkan satu pihak dan merugikan pihak lainnya. Dalam kasus yang diteliti, kesepakatan untuk membagi tanah secara proporsional merupakan contoh konkret bagaimana mediasi menghasilkan solusi yang lebih adil.



### **Dampak Positif dari Mediasi terhadap Masyarakat dan Pemerintah**

Penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah tidak hanya menguntungkan para pihak yang bersengketa, tetapi juga memberikan dampak positif bagi masyarakat dan pemerintah (Adrian Sutedi, 2023). Beberapa dampak positif tersebut antara lain: 1) Mengurangi Beban Pengadilan: Dengan semakin banyaknya kasus yang diselesaikan melalui mediasi, beban pengadilan dapat berkurang secara signifikan. Hal ini memungkinkan pengadilan untuk fokus pada kasus-kasus yang lebih kompleks dan membutuhkan intervensi hukum yang mendalam. 2) Mengurangi Ketegangan Sosial: Sengketa tanah sering kali menyebabkan ketegangan sosial, terutama di lingkungan perkotaan yang padat seperti Jakarta Barat. Mediasi yang bersifat kooperatif dan damai dapat membantu meredakan ketegangan ini dan mencegah terjadinya konflik yang lebih besar. Dalam kasus yang diteliti, hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa pulih setelah proses mediasi, menunjukkan bahwa mediasi dapat membantu memulihkan hubungan sosial yang rusak akibat sengketa. 3) Meningkatkan Kepercayaan terhadap Sistem Hukum: Dengan keberhasilan mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah, masyarakat dapat kembali percaya pada sistem hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa yang ada. Kepercayaan ini penting untuk menjaga stabilitas sosial dan ekonomi di wilayah perkotaan yang dinamis seperti Jakarta Barat.

Penelitian ini menawarkan beberapa temuan baru yang berbeda dari penelitian-penelitian terdahulu mengenai penyelesaian sengketa tanah. Dalam penelitian-penelitian sebelumnya, penyelesaian sengketa tanah umumnya difokuskan pada jalur litigasi, yang dianggap sebagai mekanisme yang paling sah secara hukum. Namun, penelitian ini menekankan pada pentingnya mediasi sebagai alternatif yang lebih efektif dan efisien. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang sering kali tidak membahas mediasi secara mendalam, penelitian ini menunjukkan bahwa mediasi dapat memberikan solusi yang lebih cepat, murah, dan saling menguntungkan bagi para pihak. Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa mediasi memiliki potensi besar untuk mengurangi ketegangan sosial yang sering kali muncul akibat sengketa tanah.

Penelitian ini juga memberikan kontribusi baru dalam hal analisis dampak mediasi terhadap masyarakat dan pemerintah. Penelitian sebelumnya cenderung lebih fokus pada proses penyelesaian sengketa itu sendiri, tanpa melihat dampaknya secara luas. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa mediasi tidak hanya menyelesaikan sengketa secara hukum, tetapi juga membantu memperbaiki hubungan sosial dan meningkatkan efisiensi sistem hukum. Meskipun mediasi memiliki banyak keunggulan, penelitian ini juga menemukan beberapa tantangan yang perlu diatasi dalam implementasinya. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Banyak pihak yang masih lebih memilih litigasi karena menganggap jalur pengadilan memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat (Amaliyah et al., 2021).

Selain itu, mediator sering kali menghadapi keterbatasan dalam memaksa para pihak untuk mematuhi kesepakatan yang telah dicapai. Meskipun akta perdamaian yang dihasilkan dari mediasi memiliki kekuatan hukum, implementasi kesepakatan tersebut

sering kali tergantung pada itikad baik dari para pihak yang bersengketa. Untuk mengatasi tantangan-tantangan ini, diperlukan langkah-langkah strategis, seperti edukasi publik mengenai manfaat mediasi, peningkatan kapasitas mediator, serta dukungan yang lebih kuat dari pemerintah dalam mengawasi implementasi hasil mediasi. Jika mediasi dapat diimplementasikan dengan baik, penelitian ini menunjukkan bahwa dampaknya akan sangat positif, baik bagi masyarakat, pemerintah, maupun sistem hukum secara keseluruhan.

Beberapa dampak positif yang dapat dihasilkan antara lain: 1) Penyelesaian Sengketa yang Lebih Cepat dan Efektif: Dengan mediasi, para pihak dapat mencapai kesepakatan lebih cepat dibandingkan litigasi, sehingga mengurangi waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan sengketa. 2) Penghematan Biaya: Biaya penyelesaian sengketa melalui mediasi jauh lebih rendah dibandingkan litigasi, yang berarti para pihak tidak perlu mengeluarkan biaya besar untuk menyewa pengacara atau membayar biaya pengadilan. 3) Meningkatkan Keadilan Sosial: Mediasi memungkinkan kedua belah pihak untuk bernegosiasi dan mencapai kesepakatan yang adil, sehingga mengurangi ketidakpuasan yang sering kali muncul dalam proses litigasi.

### **Kesimpulan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa tanah di Jakarta Barat. Berdasarkan analisis terhadap 10 kasus sengketa tanah, ditemukan bahwa mediasi mampu memberikan solusi yang lebih cepat, murah, dan adil dibandingkan jalur litigasi, dengan akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum. Penelitian ini juga menyoroti peran penting mediasi dalam mengurangi beban pengadilan serta meningkatkan hubungan sosial antara pihak-pihak yang bersengketa.

Kontribusi utama penelitian ini terhadap literatur adalah penekanan pada mediasi sebagai alternatif yang lebih efisien dan harmonis dibandingkan litigasi dalam konteks penyelesaian sengketa tanah. Temuan ini memperkaya pemahaman mengenai manfaat mediasi yang sering kali diabaikan dalam penelitian sebelumnya, terutama dalam konteks perkotaan seperti Jakarta Barat. Namun, penelitian ini memiliki keterbatasan, yaitu kurangnya representasi kasus di luar wilayah Jakarta Barat dan kendala dalam pengukuran efektivitas jangka panjang dari hasil mediasi. Penelitian ini juga belum sepenuhnya mengeksplorasi peran kebijakan pemerintah dalam mendukung mediasi secara optimal.

## BIBLIOGRAFI

- Adhi, H. I., Subiyanto, S., & Wijaya, A. P. (2015). Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 4(3), 66–77.
- Adrian Sutedi, S. H. (2023). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Amaliyah, A., Ma'ruf, M. A., Sary, N., & Bitu, S. G. (2021). Reforma Agraria dan Penanganan Sengketa Tanah. *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1).
- Dyah, S. (2012). *PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIPIKAT GANDA DI KELURAHAN MANGUNHARJO KECAMATAN TEMBALANG (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 24/G/TUN/1998/PTUN. SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No. 34/Pdt. G/2007/PN. SMG)*. Diponegoro University.
- Erika, E. (2018). Konflik Pembebasan Lahan Di Wilayah Tanah Adat Masyarakat Hukum Adat Dalam Konsensi Pertambangan Mineral Dan Batubara. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 4(2), 1–14.
- Fitriani, R. (2012). Penyelesaian Sengketa Lahan Hutan Melalui Proses Mediasi. *Ilmu Hukum*, 2 No. 2 Fe, 213–226.
- Gaol, S. L. (2021). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Joni, H. (2016). Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7(1), 123–134.
- Kus, K., & Khisni, A. (2017). Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. *Jurnal Akta*, 4(1), 71–74.
- Mintarum, A., & Afhami, S. (2022). 2. Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Bareng Kabupaten Jombang:(Studi Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 34/6/2018/Ptun. Sby). *Justicia Journal*, 11(2), 82–98.
- Ningrum, H. R. S. (2014). Analisis hukum sistem penyelesaian sengketa atas tanah berbasis keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219–227.
- Nugroho, W. (2020). Persoalan hukum penyelesaian hak atas tanah dan lingkungan berdasarkan perubahan Undang-Undang Minerba. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 27(3), 568–591.
- Pasulle, J. L. (2019). *Konflik Dan Resolusi Konflik (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Labakkang Kabupaten Pangkep)*. Universitas Hasanuddin.
- Permata, R. D. (2023). Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Perjanjian Jual Beli Lunas Tanah dan Bangunan yang Dibuat di Hadapan Notaris (Studi Putusan Nomor 179/Pdt/2018/PT. BTN). *Multiverse: Open Multidisciplinary Journal*, 2(1), 39–48.
- Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitas*, 1(1), 77–93.
- Rudy, I. (2021). *ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK PEMENANG*Rudy, I. (2021). *ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK PEMENANG LELANG ATAS TANAH. UNIVERSITAS BOSOWA. LELANG ATAS TANAH. UNIVERSITAS BOSOWA.*

---

**Copyright holder:**

Istiqomah, Tarmudi, Nova Konny Umboh, Vincent Emmanuel Hartanu\* (2024)

**First publication right:**

Syntax Admiration

**This article is licensed under:**

