

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bumi memiliki posisi yang sangat penting dalam kehidupan manusia, khususnya di Indonesia yang mayoritas penduduknya menggantungkan hidup pada sektor pertanian dan perkebunan. Tanah bukan hanya bernilai ekonomi, tetapi juga memiliki makna sosial, politik, dan budaya yang kuat karena menjadi tempat tinggal, sumber penghidupan, serta simbol identitas sosial bagi masyarakat.¹ Kepemilikan atas tanah yang jelas merupakan syarat mendasar bagi terciptanya ketertiban hukum dan keadilan sosial di tengah masyarakat. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa sengketa kepemilikan tanah masih menjadi persoalan hukum yang kompleks dan berulang di berbagai wilayah Indonesia.²

(Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan Relevansinya dalam Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Pertanahan di Indonesia) “Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa: *“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”* Ketentuan ini merupakan salah satu norma konstitusional terpenting dalam mengatur

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2018, hlm. 12.

² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2019, hlm. 45.

hubungan antara negara, sumber daya alam, dan kesejahteraan rakyat. Dalam perspektif hukum ekonomi nasional, pasal ini tidak hanya menjadi dasar filosofis, tetapi juga menjadi landasan yuridis bagi seluruh peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pertanahan, sumber daya alam, hingga kebijakan pembangunan nasional.³

Secara historis, rumusan Pasal 33 ayat (3) lahir dari semangat pendiri bangsa yang menolak dominasi penguasaan tanah pada masa kolonial, di mana sistem agraria dan penguasaan sumber daya alam dikuasai oleh kelompok tertentu dan merugikan masyarakat pribumi.⁴ Oleh sebab itu, melalui pasal ini, konstitusi memberikan mandat kuat bahwa negara harus hadir sebagai pengatur, pengelola, sekaligus pelindung agar penguasaan dan penggunaan sumber daya alam tidak menimbulkan ketimpangan sosial, konflik kepentingan, maupun eksploitasi berlebihan.⁵ Dengan demikian, Pasal 33 ayat (3) menjadi titik utama dalam mewujudkan keadilan sosial dan pemerataan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Rumusan “*dikuasai oleh negara*” dalam norma tersebut sering dimaknai secara keliru hanya sebagai *hak milik negara*. Padahal, Mahkamah Konstitusi dalam berbagai putusannya menegaskan bahwa frasa tersebut memiliki makna yang lebih luas, yaitu kewenangan negara untuk melakukan pengaturan

³ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 215.

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2014), hlm. 45.

⁵ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, (Jakarta: Elsam, 2002), hlm. 82.

(*regelendaad*), pengurusan (*bestuursdaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) terhadap sumber daya alam agar tidak disalahgunakan dan tetap berorientasi pada kemakmuran rakyat.⁶ Artinya, negara bertindak sebagai *public trustee* yang berkewajiban memastikan bahwa setiap pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam memberikan manfaat optimal bagi rakyat, terutama masyarakat sekitar yang terdampak langsung.⁷

Dalam konteks pertanahan, keberlakuan Pasal 33 ayat (3) kemudian diterjemahkan lebih lanjut ke dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menegaskan adanya hak menguasai dari negara (HMN) yang menjadi dasar bagi negara dalam mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.⁸ Norma tersebut sekaligus menjadi dasar bagi semua hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dalam kerangka ini, negara memiliki kewajiban untuk mencegah monopoli kepemilikan tanah, memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, serta menyelesaikan potensi sengketa tanah yang muncul di tengah masyarakat.⁹

Kenyataannya, meskipun konstitusi telah memberikan mandat jelas, persoalan mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah masih menjadi isu krusial di berbagai daerah di Indonesia. Banyak kasus menunjukkan bahwa ketidakharmonisan regulasi, lemahnya pengawasan, serta tidak optimalnya peran

⁶ Putusan Mahkamah Konstitusi No. 001-021-022/PUU-I/2003, hlm. 312.

⁷ *Ibid.*, hlm. 317.

⁸ UUPA No. 5 Tahun 1960, Pasal 2 ayat (1).

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2015), hlm. 110.

negara seringkali menimbulkan konflik kepemilikan tanah antara masyarakat, korporasi, maupun antarindividu.¹⁰ Sengketa tanah tersebut kerap berakar pada tumpang tindih sertifikat, ketidaksesuaian data administrasi pertanahan, serta penguasaan tanah secara adat yang belum terdokumentasi secara formal.¹¹ Kondisi ini menunjukkan bahwa penerapan Pasal 33 ayat (3) masih menghadapi tantangan implementatif, terutama dalam mewujudkan prinsip “*sebesar-besar kemakmuran rakyat*”.

Lebih jauh, dalam kaitannya dengan sumber daya alam, Pasal 33 ayat (3) juga menuntut agar negara memastikan bahwa eksploitasi kekayaan alam tidak hanya memberikan manfaat ekonomi bagi kelompok tertentu, tetapi juga memperhatikan aspek keberlanjutan, pemerataan, dan keberpihakan kepada masyarakat lokal.¹² Berbagai putusan Mahkamah Konstitusi memperkuat hal tersebut dengan memberikan batasan bahwa negara wajib mencegah privatisasi berlebihan atas sumber daya alam strategis dan memastikan bahwa kebijakan pengelolaan sumber daya alam selaras dengan nilai-nilai keadilan sosial.¹³ Dengan demikian, pasal ini berfungsi sebagai *constitutional guideline* bagi penyusunan kebijakan ekonomi, agraria, sumber daya alam, dan lingkungan hidup.

Dalam perspektif teori hukum dan negara kesejahteraan (*welfare state*), Pasal 33 ayat (3) memperlihatkan bahwa konstitusi Indonesia mengadopsi model

¹⁰ KPA (Konsorsium Pembaruan Agraria), *Laporan Konflik Agraria Nasional 2022*, hlm. 12–15.

¹¹ *Ibid.*

¹² Ahmad Redi, *Hukum Sumber Daya Alam*, (Depok: Rajawali Pers, 2020), hlm. 132.

¹³ Putusan MK No. 85/PUU-XI/2013, hlm. 285.

di mana negara tidak bersikap pasif, melainkan aktif dalam mengelola sumber daya alam untuk mencapai tujuan sosial.¹⁴ Berbeda dengan negara liberal yang menyerahkan sebagian besar pengelolaan sumber daya alam kepada mekanisme pasar, Indonesia menempatkan negara sebagai aktor utama untuk mencegah ketidakadilan struktural. Dalam konteks ini, negara memegang peranan strategis dalam redistribusi aset, penyediaan akses tanah, serta pelaksanaan reforma agraria.¹⁵

Namun demikian, implementasi pasal ini tidak selalu berjalan mulus. Berbagai penelitian empiris menunjukkan adanya kesenjangan antara mandat konstitusi dengan praktik pengelolaan sumber daya alam di lapangan.¹⁶ Tantangan tersebut antara lain: lemahnya pendataan pertanahan, kurangnya transparansi dalam pemberian izin, konflik kepentingan, tumpang tindih peraturan di sektor agraria dan kehutanan, serta minimnya partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan sumber daya alam.¹⁷ Oleh karena itu, pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) membutuhkan penguatan kelembagaan, harmonisasi regulasi, serta perbaikan sistem administrasi pertanahan secara nasional.

Pada akhirnya, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bukan sekadar norma konstitusional, tetapi merupakan *roh* dari kebijakan ekonomi nasional, khususnya

¹⁴ Ismail Suny, *Wewenang Negara dalam Negara Kesejahteraan*, (Jakarta: FH UI, 2012), hlm. 70.

¹⁵ Umar Suryadi Bakry, *Kebijakan Pertanahan dan Reforma Agraria*, (Jakarta: Prenada, 2020), hlm. 98.

¹⁶ Nurul Fadhillah, "Implementasi Kebijakan Pertanahan," *Jurnal Agraria Indonesia*, Vol. 8, No. 1 (2021): 44–46.

¹⁷ *Ibid.*

dalam bidang pengelolaan pertanahan dan kekayaan alam. Mandat konstitusi ini menegaskan bahwa penguasaan negara atas sumber daya alam harus dilakukan secara adil, transparan, dan akuntabel. Negara tidak boleh bersikap netral ketika pengelolaan sumber daya alam mengancam kesejahteraan rakyat, melainkan harus secara aktif hadir untuk menegakkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi masyarakat luas.¹⁸ Dengan demikian, penguatan implementasi Pasal 33 ayat (3) merupakan prasyarat untuk memastikan bahwa pengelolaan sumber daya alam benar-benar membawa manfaat bagi rakyat, sebagaimana tujuan utama negara dalam Pembukaan UUD 1945.

Beragam faktor menjadi penyebab munculnya sengketa tanah, antara lain ketidaksinkronan peraturan perundang-undangan, lemahnya administrasi pertanahan, tumpang tindih sertifikat, hingga minimnya pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan.¹⁹ Selain itu, perkembangan ekonomi dan meningkatnya nilai tanah sebagai aset investasi juga sering memicu perebutan hak kepemilikan. Sengketa tanah tidak hanya menimbulkan kerugian material, tetapi juga dapat mengganggu stabilitas sosial dan menciptakan konflik horizontal antarwarga.²⁰ Oleh karena itu, penyelesaian sengketa kepemilikan tanah menjadi isu strategis yang perlu ditangani secara efektif, adil, dan berkelanjutan.

Secara normatif, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Angkasa, 2000), hlm. 57.

¹⁹ Syarif Hidayat, "Analisis Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan di Indonesia", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49, No. 2, 2020, hlm. 205–217.

²⁰ Santoso, Urip, *Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia, 2020, hlm. 67.

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan pentingnya pengaturan kepemilikan dan penggunaan tanah secara tertib dan berkeadilan.²¹ Dalam praktiknya, penyelesaian sengketa pertanahan umumnya ditempuh melalui dua jalur, yaitu jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non-litigasi (di luar pengadilan). Jalur litigasi sering kali menimbulkan persoalan baru karena prosesnya yang panjang, biaya yang tinggi, serta berpotensi merusak hubungan sosial antar pihak.²² Kondisi ini menunjukkan perlunya alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien, cepat, dan berorientasi pada musyawarah, salah satunya adalah mediasi.

Mediasi merupakan salah satu bentuk *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana pihak ketiga yang netral membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai tanpa paksaan.²³ Mekanisme mediasi diakui secara hukum dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.²⁴ Selain itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga memberikan ruang bagi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan

²¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

²² Siti Yuliani, “Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Pengadilan dan Non-Pengadilan”, *Jurnal Hukum dan Keadilan Sosial*, Vol. 8, No. 3, 2021, hlm. 121–133.

²³ Christopher Moore, *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*, San Francisco: Jossey-Bass, 2019, hlm. 17.

²⁴ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.²⁵

Secara teoritis, mediasi memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan jalur litigasi, seperti efisiensi waktu, biaya yang lebih ringan, menjaga hubungan sosial antar pihak, dan menghasilkan kesepakatan yang bersifat *win-win solution*.²⁶ Namun demikian, efektivitas mediasi dalam praktik sering kali menghadapi kendala. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran hukum masyarakat, kurangnya kompetensi mediator, serta minimnya dukungan kelembagaan dari instansi terkait, menjadi faktor penghambat keberhasilan mediasi.²⁷ Dalam beberapa kasus, mediasi bahkan hanya menjadi formalitas tanpa menghasilkan kesepakatan yang mengikat secara moral maupun hukum.²⁸

Kondisi tersebut juga terlihat dalam konteks Desa Rambah Hilir Timur, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Sebagai wilayah yang masih memiliki karakteristik agraris dengan sistem sosial kekerabatan yang kuat, sengketa tanah di desa ini sering terjadi akibat tumpang tindih batas kepemilikan, warisan keluarga yang tidak memiliki bukti hak sah, serta jual beli tanah tanpa akta otentik.²⁹ Konflik semacam ini biasanya

²⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

²⁶ Munir Fuady, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017, hlm. 98.

²⁷ Tami Rusli, Anggalana, dan Dina Meliyana, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah", *Journal of Health Education Law Information and Humanities*, Vol. 5, No. 2, 2023.

²⁸ Yanuar Dwi Yanto & Zeehan Fuad Attamimi, "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor ATR/BPN Banyumas", *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 6, No. 1, 2024.

²⁹ Data Observasi Lapangan Awal, Desa Rambah Hilir Timur, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu, 2025.

diselesaikan secara kekeluargaan melalui lembaga adat atau kepala desa, namun tidak jarang berakhir tanpa hasil karena tidak adanya mekanisme mediasi yang terstruktur.³⁰

Fakta empiris di lapangan menunjukkan bahwa mediasi di tingkat desa masih menghadapi berbagai tantangan, seperti kurangnya pemahaman aparat desa terhadap regulasi mediasi, ketiadaan mediator bersertifikat, dan belum optimalnya peran lembaga pertanahan (BPN) dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa.³¹ Akibatnya, banyak sengketa tanah yang berlarut-larut bahkan sampai ke pengadilan, yang pada akhirnya merugikan kedua belah pihak dan mengganggu stabilitas sosial masyarakat desa.³²

Oleh karena itu, penting untuk dilakukan penelitian mengenai “Efektivitas Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Desa Rambah Hilir Timur)” guna mengetahui sejauh mana mediasi dapat berfungsi efektif dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah di tingkat lokal. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran tentang pelaksanaan mediasi, hambatan-hambatan yang dihadapi, serta strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di masyarakat pedesaan.

³⁰ Wawancara dengan Bapak Hendra selaku Kepala Desa Rambah Hilir Timur, 10 Oktober 2025 Pukul 11.00 Wib.

³¹ Ruslan & Nofriadi, “Kendala Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Pedesaan”, *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Riau*, Vol. 7, No. 1, 2024, hlm. 44.

³² *Ibid.*

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan, sebagai berikut :

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Desa Rambah Hilir Timur?
2. Apa faktor-faktor yang mendukung dan menghambat efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Desa Rambah Hilir Timur?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui efektivitas pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Desa Rambah Hilir Timur.
2. Untuk mengetahui faktor yang mendukung dan menghambat efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Desa Rambah Hilir Timur.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis : penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan alternatif penyelesaian sengketa (ADR), melalui penguatan konsep dan pemahaman tentang efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa

kepemilikan tanah. Penelitian ini juga memperkaya kajian mengenai sinkronisasi antara hukum positif dan hukum adat dalam praktik penyelesaian sengketa di tingkat masyarakat desa.

2. Secara Praktis : penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah desa, lembaga pertanahan (BPN), dan aparat penegak hukum dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, hasil penelitian ini dapat membantu masyarakat Desa Rambah Hilir Timur memahami pentingnya penyelesaian sengketa melalui jalur damai yang cepat, murah, dan berkeadilan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Sengketa Kepemilikan Tanah

2.1.1 Pengertian Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena merupakan sumber daya alam utama yang menjadi tempat tinggal, sumber mata pencaharian, serta memiliki nilai ekonomi dan sosial. Dalam konteks hukum Indonesia, pengertian tanah tidak hanya dilihat dari segi fisiknya, tetapi juga mencakup hak-hak yang melekat di atasnya.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), negara memberikan berbagai hak atas permukaan bumi (tanah) kepada orang atau badan hukum dengan memperhatikan fungsi sosialnya.³³

Boedi Harsono menjelaskan bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi yang dikuasai oleh negara dan diberikan hak kepada individu atau badan hukum untuk digunakan atau dimanfaatkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁴ Dengan demikian, hak atas tanah bersifat individual sekaligus sosial, karena pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan

³³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (1).

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2013), hlm. 89.

kepentingan umum.

2.1.2 Pengertian Sengketa Kepemilikan Tanah

Sengketa kepemilikan tanah adalah perselisihan antara dua pihak atau lebih yang mengklaim hak atas sebidang tanah tertentu, baik karena perbedaan batas, tumpang tindih sertifikat, maupun ketidaksesuaian data administrasi pertanahan.³⁵

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang berkepentingan mengenai status hukum, peruntukan, penguasaan, atau kepemilikan atas bidang tanah.³⁶

Sementara Urip Santoso mengartikan sengketa tanah sebagai suatu permasalahan hukum yang timbul karena adanya pertentangan kepentingan atau klaim hak atas tanah antara pihak-pihak yang merasa berhak, baik secara adat maupun berdasarkan sertifikat hak atas tanah.³⁷

Dengan demikian, sengketa kepemilikan tanah dapat dikategorikan sebagai bentuk konflik hukum perdata, yang penyelesaiannya dapat ditempuh

³⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 121.

³⁶ Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 angka (2).

³⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 134.

melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (mediasi, musyawarah desa, atau arbitrase).

2.1.3 Jenis dan Bentuk Sengketa Kepemilikan Tanah

Sengketa kepemilikan tanah di Indonesia memiliki beragam bentuk dan penyebab. Berdasarkan praktik hukum agraria, sengketa dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis utama:

1. Sengketa Administratif, yaitu sengketa yang timbul akibat kesalahan dalam penerbitan sertifikat, tumpang tindih dokumen, atau kesalahan prosedur administrasi di Badan Pertanahan Nasional.³⁸ Sengketa Administratif merupakan jenis sengketa kepemilikan tanah yang berasal dari aspek administrasi pertanahan, bukan semata-mata dari perbuatan melawan hukum secara fisik atas tanah. Sengketa ini timbul akibat adanya cacat administrasi dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh instansi yang berwenang, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Sengketa Perdata, yaitu sengketa yang muncul karena perbedaan pengakuan kepemilikan atau penguasaan tanah, seperti jual beli, warisan, hibah, atau batas tanah.³⁹ Sengketa Perdata merupakan sengketa kepemilikan tanah yang timbul akibat adanya perbedaan pengakuan atau klaim hukum antara para pihak terhadap suatu bidang tanah, baik terkait dengan hak kepemilikan maupun penguasaan fisik atas tanah tersebut.

³⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 91.

³⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 243.

Sengketa ini berakar pada hubungan hukum keperdataan antarindividu atau badan hukum, bukan pada kesalahan administratif pemerintah.

3. Sengketa Pidana, yaitu sengketa yang terkait dengan tindak pidana seperti pemalsuan dokumen, penyerobotan tanah, atau penggunaan kekerasan dalam penguasaan tanah.⁴⁰ Sengketa Pidana merupakan sengketa kepemilikan atau penguasaan tanah yang mengandung unsur perbuatan pidana, sehingga penyelesaiannya tidak hanya berkaitan dengan kepentingan perdata antarindividu, tetapi juga menyangkut kepentingan umum dan penegakan hukum. Sengketa ini timbul ketika salah satu pihak melakukan perbuatan yang secara nyata melanggar ketentuan hukum pidana dalam rangka memperoleh, mempertahankan, atau menguasai tanah.

Dalam praktik di masyarakat, sengketa perdata merupakan jenis sengketa yang paling sering terjadi, khususnya di daerah pedesaan di mana batas kepemilikan tanah sering tidak jelas dan administrasi pertanahan masih lemah.

2.1.4 Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Kepemilikan Tanah

Sengketa tanah dapat timbul karena berbagai faktor yang saling berhubungan. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa terjadinya sengketa hukum pada dasarnya disebabkan oleh tidak berfungsinya hukum sebagaimana mestinya dalam masyarakat.⁴¹ Berdasarkan berbagai penelitian agraria, faktor-

⁴⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2009), hlm. 114.

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hlm. 8.

faktor penyebab sengketa tanah dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Faktor Yuridis, yakni adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, seperti kesalahan penerbitan sertifikat, tumpang tindih hak, dan lemahnya bukti kepemilikan.⁴² Salah satu bentuk faktor yuridis yang paling dominan adalah kesalahan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Kesalahan tersebut dapat berupa penerbitan sertifikat ganda, kekeliruan identitas pemegang hak, kesalahan penetapan luas dan batas tanah, atau penerbitan sertifikat tanpa penelitian riwayat tanah yang memadai. Kondisi ini menyebabkan terjadinya konflik antar pihak yang sama-sama memiliki bukti kepemilikan yang secara formal tampak sah.
2. Faktor Sosial-Ekonomi, seperti meningkatnya nilai tanah, pertumbuhan penduduk, dan kebutuhan ekonomi yang mendorong perebutan sumber daya tanah.⁴³ Salah satu aspek utama faktor sosial-ekonomi adalah meningkatnya nilai ekonomi tanah. Seiring dengan perkembangan wilayah, pembangunan infrastruktur, dan perubahan fungsi lahan, tanah mengalami kenaikan nilai yang signifikan. Kondisi ini mendorong munculnya klaim ulang terhadap tanah yang sebelumnya tidak disengketakan, baik oleh ahli waris, pihak ketiga, maupun pihak yang merasa memiliki hak historis atas tanah tersebut. Kenaikan nilai tanah sering kali memperuncing konflik karena masing-masing pihak berupaya mempertahankan atau memperoleh keuntungan ekonomi. Selain itu,

⁴² *Ibid.*, hlm. 10.

⁴³ M. Surbakti, *Konflik Pertanahan di Indonesia: Analisis Sosio-Legal* (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm. 65.

pertumbuhan penduduk juga berkontribusi terhadap meningkatnya sengketa kepemilikan tanah. Pertambahan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan lahan tempat tinggal, pertanian, dan usaha semakin tinggi, sementara ketersediaan tanah bersifat terbatas. Ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan lahan ini menimbulkan persaingan yang berujung pada sengketa, terutama di wilayah pedesaan yang mulai berkembang. Faktor sosial-ekonomi lainnya adalah tekanan kebutuhan ekonomi masyarakat. Kondisi ekonomi yang sulit dapat mendorong individu atau kelompok untuk menguasai tanah dengan berbagai cara, termasuk melalui klaim sepihak, penguasaan fisik tanpa hak, atau pemanfaatan celah hukum dan administrasi. Dalam situasi tertentu, konflik tanah menjadi sarana untuk mempertahankan kelangsungan hidup atau meningkatkan kesejahteraan ekonomi. Dengan demikian, faktor sosial-ekonomi menunjukkan bahwa sengketa kepemilikan tanah tidak dapat dilepaskan dari nilai strategis tanah sebagai sumber penghidupan dan investasi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah, termasuk melalui mediasi, harus mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi para pihak agar solusi yang dihasilkan tidak hanya legal, tetapi juga adil dan berkelanjutan dalam kehidupan bermasyarakat.

3. Faktor Budaya dan Adat, di mana masih kuatnya sistem penguasaan tanah secara adat menyebabkan konflik antara hukum adat dan hukum positif.⁴⁴

⁴⁴ Van Vollenhoven, *Het Adatrecht van Nederlandsch-Indië* (Leiden: E.J. Brill, 1918), hlm. 42.

Masih kuatnya sistem penguasaan tanah secara adat sering kali menimbulkan konflik ketika berhadapan dengan hukum positif yang mensyaratkan adanya bukti kepemilikan formal, seperti sertifikat hak atas tanah. Dalam hukum adat, penguasaan tanah dapat dibuktikan melalui pengakuan masyarakat, riwayat penguasaan turun-temurun, atau kesaksian tokoh adat. Sementara itu, hukum positif menekankan aspek administrasi dan legalitas formal. Perbedaan cara pandang ini kerap memicu sengketa, terutama ketika tanah adat belum didaftarkan secara resmi. Selain itu, konflik juga muncul akibat perbedaan pemahaman generasi terhadap nilai dan aturan adat. Generasi muda cenderung lebih berorientasi pada kepastian hukum formal dan nilai ekonomi tanah, sedangkan generasi tua lebih mempertahankan sistem adat yang bersifat komunal dan berbasis kepercayaan. Perbedaan ini dapat memperumit penyelesaian sengketa, terutama dalam pembagian warisan atau peralihan hak atas tanah adat. Faktor budaya dan adat juga berpengaruh dalam proses penyelesaian sengketa, di mana masyarakat sering lebih mempercayai musyawarah adat atau peran tokoh adat dibandingkan mekanisme hukum formal. Namun, apabila hasil musyawarah adat tidak diakui secara hukum positif, maka potensi sengketa lanjutan tetap terbuka.

Dengan demikian, faktor budaya dan adat menunjukkan adanya ketegangan antara hukum adat dan hukum positif dalam penguasaan dan pengelolaan tanah. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa kepemilikan tanah, khususnya melalui mediasi, perlu mengakomodasi nilai-nilai adat

yang hidup di masyarakat tanpa mengabaikan prinsip kepastian hukum, sehingga tercipta solusi yang diterima secara sosial dan sah secara hukum.

4. Faktor Pemerintahan, berupa lemahnya pengawasan dan penegakan hukum oleh aparat pemerintah daerah atau BPN.⁴⁵ Lemahnya pengawasan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan dapat membuka peluang terjadinya berbagai pelanggaran, seperti penerbitan sertifikat tanpa verifikasi yang cermat, pengabaian penelitian riwayat tanah, serta ketidaktepatan pengukuran dan penetapan batas tanah. Kondisi ini menyebabkan munculnya sertifikat yang cacat hukum atau tumpang tindih hak atas tanah, yang pada akhirnya memicu sengketa antar masyarakat. Selain itu, penegakan hukum yang tidak tegas dan konsisten oleh aparat pemerintah juga memperparah konflik pertanahan. Ketika pelanggaran administrasi atau penguasaan tanah secara melawan hukum tidak ditindak secara cepat dan tegas, hal tersebut dapat menimbulkan persepsi bahwa hukum tidak memberikan perlindungan yang adil. Akibatnya, masyarakat cenderung menyelesaikan sengketa dengan cara-cara non-hukum yang berpotensi menimbulkan konflik sosial yang lebih luas. Faktor pemerintahan juga tercermin dari kurangnya koordinasi antarinstansi, baik antara pemerintah desa, kecamatan, pemerintah daerah, maupun BPN. Lemahnya koordinasi ini menyebabkan penanganan sengketa tanah menjadi lamban dan tidak terintegrasi, sehingga sengketa berlarut-larut

⁴⁵ BPN RI, *Pedoman Penanganan Sengketa Pertanahan di Indonesia* (Jakarta: BPN, 2019), hlm. 7.

tanpa penyelesaian yang jelas. Dengan demikian, faktor pemerintahan menegaskan bahwa efektivitas penyelesaian sengketa kepemilikan tanah sangat bergantung pada kualitas pengawasan, profesionalitas aparat, serta ketegasan penegakan hukum. Penguatan peran pemerintah dalam bidang pertanahan menjadi hal yang mutlak diperlukan untuk mencegah sengketa dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

2.1.5 Dampak Sengketa Kepemilikan Tanah

Sengketa tanah tidak hanya menimbulkan kerugian ekonomi bagi masyarakat, tetapi juga berdampak sosial dan hukum yang cukup besar. Konflik tanah dapat menyebabkan keretakan hubungan sosial, ketidakstabilan keamanan desa, serta menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga hukum dan pemerintah.⁴⁶

Dalam konteks pembangunan nasional, banyaknya sengketa tanah dapat menghambat program strategis pemerintah seperti reforma agraria dan pembangunan infrastruktur. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme penyelesaian yang cepat, adil, dan berorientasi pada perdamaian, salah satunya melalui mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa non-litigasi.⁴⁷

⁴⁶ N. H. Tjandra, *Konflik Pertanahan dan Pembangunan* (Jakarta: UI Press, 2020), hlm. 77.

⁴⁷ Kementerian ATR/BPN, *Laporan Tahunan Penanganan Sengketa Pertanahan* (Jakarta: 2022), hlm. 5.

2.1.6 Urgensi Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah melalui jalur non-litigasi, khususnya mediasi, sangat penting untuk diterapkan di masyarakat pedesaan. Hal ini karena proses litigasi seringkali memerlukan waktu yang lama, biaya besar, dan berpotensi menimbulkan konflik baru antarwarga.⁴⁸

Mediasi menawarkan pendekatan musyawarah mufakat yang selaras dengan nilai-nilai budaya lokal dan prinsip hukum Pancasila. Dalam praktiknya, peran pemerintah desa, tokoh masyarakat, dan lembaga adat menjadi kunci keberhasilan proses mediasi.⁴⁹

Dengan demikian, dalam konteks Desa Rambah Hilir Timur, efektivitas mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah menjadi hal penting untuk diteliti guna mengetahui sejauh mana pendekatan musyawarah dapat menekan konflik dan memperkuat harmoni sosial masyarakat desa.

2.2 Konsep Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa

2.2.1 Pengertian Mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang menitikberatkan pada peran pihak ketiga yang netral (mediator) untuk membantu

⁴⁸ PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Penjelasan Umum.

⁴⁹ Ahmad Rifai, *Mediasi dan Resolusi Konflik di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2018), hlm. 112.

para pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan damai.⁵⁰ Menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁵¹

Sementara itu, Christopher W. Moore mendefinisikan mediasi sebagai proses intervensi oleh pihak ketiga yang netral, di mana mediator berfungsi untuk memfasilitasi komunikasi antara pihak-pihak yang bersengketa agar dapat menemukan solusi yang dapat diterima bersama.⁵²

Dari berbagai pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang bersifat sukarela, rahasia, dan berorientasi pada kesepakatan damai yang dicapai melalui komunikasi dan negosiasi dengan bantuan mediator yang netral dan tidak memiliki kewenangan memutus perkara.

2.2.2 Tujuan dan Fungsi Mediasi

Tujuan utama dari pelaksanaan mediasi adalah mewujudkan kesepakatan damai di antara para pihak yang bersengketa tanpa melalui proses peradilan yang panjang dan mahal.⁵³ Mediasi berfungsi untuk mengembalikan hubungan baik

⁵⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 56.

⁵¹ PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 ayat (1).

⁵² Christopher W. Moore, *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict* (San Francisco: Jossey-Bass, 2014), hlm. 23.

⁵³ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2018), hlm. 119.

antarwarga, menekan beban perkara di pengadilan, dan memberikan keadilan restoratif (*restorative justice*) dalam penyelesaian konflik sosial.⁵⁴

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, mediasi merupakan bentuk hukum yang bersifat fungsional, di mana hukum digunakan sebagai sarana untuk menciptakan ketertiban dan kedamaian sosial.⁵⁵ Dengan demikian, mediasi bukan hanya sekadar prosedur hukum, tetapi juga mekanisme sosial untuk memulihkan hubungan antarindividu dan menjaga keharmonisan masyarakat.

2.2.3 Prinsip-Prinsip Mediasi

Agar mediasi berjalan efektif, terdapat beberapa prinsip utama yang harus dijunjung tinggi oleh para pihak dan mediator, antara lain:⁵⁶

1. Kesukarelaan (*Voluntariness*) — para pihak harus secara sukarela mengikuti proses mediasi tanpa adanya paksaan dari pihak mana pun. Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, kesukarelaan berarti bahwa para pihak secara sadar memilih mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa, dengan tujuan mencapai kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan. Apabila mediasi dilakukan atas dasar paksaan, maka proses dialog akan kehilangan makna, karena salah satu atau kedua pihak tidak benar-benar berkomitmen untuk menyelesaikan sengketa secara damai.

⁵⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 260.

⁵⁵ Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep Hukum dalam Pembangunan* (Bandung: Alumnus, 2002), hlm. 12.

⁵⁶ Zainuddin Ali, *Sosiologi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 145.

2. Kerahasiaan (*Confidentiality*) — seluruh informasi yang diungkapkan dalam proses mediasi bersifat rahasia dan tidak dapat dijadikan alat bukti di pengadilan. Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, prinsip kerahasiaan memiliki peran yang sangat penting karena sengketa tanah sering kali menyangkut aspek sensitif, seperti nilai ekonomi tanah, hubungan keluarga, riwayat penguasaan, maupun konflik sosial di tingkat masyarakat. Dengan adanya jaminan kerahasiaan, para pihak terdorong untuk menyampaikan fakta dan kepentingan yang sebenarnya secara jujur dan transparan.
3. Netralitas Mediator (*Neutrality*) — mediator harus bersikap netral, tidak memihak, dan tidak memiliki kepentingan pribadi terhadap hasil mediasi. Dalam sengketa kepemilikan tanah, mediator sering kali berasal dari unsur pemerintah desa, tokoh masyarakat, atau pihak lain yang memiliki kedekatan sosial dengan para pihak. Oleh karena itu, netralitas mediator sangat penting untuk menjaga kepercayaan (*trust*) para pihak terhadap proses mediasi. Mediator tidak boleh memihak salah satu pihak, memberikan tekanan, atau mengarahkan hasil mediasi demi kepentingan tertentu, baik secara langsung maupun tidak langsung.
4. Keadilan (*Fairness*) — proses mediasi harus berlangsung secara adil dan proporsional, memberikan kesempatan yang sama bagi kedua belah pihak untuk menyampaikan pendapat. Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, prinsip keadilan menjadi sangat relevan karena para pihak sering kali memiliki kedudukan sosial, ekonomi, dan pengetahuan hukum yang

berbeda. Oleh karena itu, mediator berkewajiban memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan atau didominasi dalam proses mediasi. Mediator harus menciptakan suasana dialog yang seimbang, memberikan ruang bicara yang sama, serta mencegah adanya tekanan atau intimidasi dari pihak yang lebih kuat.

5. Win-Win Solution — hasil mediasi harus berorientasi pada kepentingan bersama yang menguntungkan kedua pihak, bukan kemenangan sepihak.

Dalam sengketa kepemilikan tanah, pendekatan win-win solution mendorong para pihak untuk tidak semata-mata mempertahankan posisi hukum masing-masing, melainkan menggali kepentingan substantif di balik klaim yang diajukan. Melalui dialog yang difasilitasi mediator, para pihak dapat menemukan solusi kreatif, seperti pembagian penggunaan tanah, penyesuaian batas, kompensasi yang adil, atau kesepakatan pengelolaan bersama, yang mampu mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak.

Prinsip-prinsip ini telah diadopsi dalam sistem hukum Indonesia melalui PERMA No. 1 Tahun 2016, yang menekankan pentingnya mediasi sebagai bagian integral dari proses peradilan perdata maupun penyelesaian sengketa di luar pengadilan.⁵⁷

⁵⁷ PERMA No. 1 Tahun 2016, Penjelasan Umum.

2.2.4 Dasar Hukum Mediasi di Indonesia

Mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa memiliki dasar hukum yang kuat dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mengakui mediasi sebagai salah satu bentuk ADR.⁵⁸
2. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mengatur tata cara pelaksanaan mediasi wajib sebelum pemeriksaan pokok perkara.⁵⁹
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menegaskan peran mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan.⁶⁰
4. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 Tahun 2002, yang memperkenalkan mediasi sebagai tahapan awal sebelum pemeriksaan perkara perdata di pengadilan.

Selain dasar hukum positif, mediasi juga berakar kuat dalam nilai-nilai budaya bangsa Indonesia yang menjunjung tinggi prinsip *musyawarah untuk mufakat* sebagaimana termuat dalam sila keempat Pancasila.⁶¹ Oleh sebab itu,

6. ⁵⁸ UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 6.

⁵⁹ *Ibid.*, Pasal 2–8.

⁶⁰ Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Bab IV.

⁶¹ Pembukaan UUD 1945 dan Sila Keempat Pancasila.

mediasi dipandang sebagai wujud nyata dari penerapan nilai-nilai Pancasila dalam praktik hukum.

2.2.5 Tahapan Proses Mediasi

Proses mediasi pada umumnya terdiri dari beberapa tahapan sistematis sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016, yaitu:⁶²

1. Tahap Pra-Mediasi, yaitu tahap di mana mediator memperkenalkan diri, menjelaskan prosedur mediasi, dan meminta kesediaan para pihak untuk menandatangani perjanjian mediasi.

Pada tahap pra-mediasi, mediator terlebih dahulu memperkenalkan diri dan menjelaskan peran serta kedudukannya sebagai pihak yang netral, tidak memihak, dan tidak memiliki kewenangan untuk memutus perkara. Penjelasan ini penting untuk membangun kepercayaan para pihak terhadap mediator dan memastikan bahwa mediator dipahami sebagai fasilitator, bukan pengambil keputusan.

Selanjutnya, mediator menjelaskan prosedur dan prinsip-prinsip mediasi, termasuk tahapan yang akan dilalui, aturan komunikasi, prinsip kesukarelaan, kerahasiaan, serta tujuan mediasi untuk mencapai kesepakatan bersama. Dengan adanya penjelasan yang jelas, para pihak memperoleh pemahaman yang sama mengenai mekanisme mediasi, sehingga dapat berpartisipasi secara aktif dan bertanggung jawab.

⁶² PERMA No. 1 Tahun 2016, Pasal 17–25.

Pada tahap ini pula, mediator meminta kesediaan para pihak untuk mengikuti proses mediasi secara sukarela, yang biasanya dituangkan dalam bentuk perjanjian atau kesepakatan mediasi. Penandatanganan perjanjian mediasi menjadi bentuk komitmen para pihak untuk beritikad baik, menghormati proses mediasi, serta menjaga kerahasiaan informasi yang diungkapkan selama mediasi berlangsung.

Dengan demikian, tahap pra-mediasi memiliki peran strategis dalam menciptakan kerangka kerja yang jelas, suasana yang kondusif, serta komitmen bersama para pihak, sehingga proses mediasi dapat berjalan secara efektif, tertib, dan berorientasi pada penyelesaian sengketa secara damai.

2. Tahap Penyampaian Pendapat, di mana masing-masing pihak diberi kesempatan untuk mengemukakan pandangan, keluhan, dan tuntutan.

Pada tahap ini, setiap pihak diberi ruang untuk menyampaikan kronologi sengketa, dasar klaim kepemilikan atau penguasaan tanah, serta alasan-alasan yang melatarbelakangi tuntutan tanpa interupsi. Mediator berperan memastikan bahwa proses penyampaian pendapat berlangsung tertib, saling menghormati, dan tidak berubah menjadi perdebatan atau konflik terbuka.

Tahap penyampaian pendapat juga memiliki fungsi psikologis yang penting, yaitu memberikan kesempatan kepada para pihak untuk

menyalurkan emosi dan perasaan yang terpendam akibat sengketa yang berkepanjangan. Dengan didengarkan secara adil, para pihak cenderung lebih tenang dan terbuka untuk memasuki tahap perundingan selanjutnya.

Selain itu, melalui tahap ini mediator dapat mengidentifikasi pokok permasalahan, kepentingan yang mendasari tuntutan, serta titik-titik persamaan dan perbedaan antar pihak. Informasi tersebut menjadi dasar bagi mediator dalam merumuskan agenda mediasi dan mengarahkan proses pencarian solusi yang konstruktif.

Dengan demikian, tahap penyampaian pendapat merupakan tahap krusial dalam mediasi karena menentukan arah, fokus, dan efektivitas proses selanjutnya, sekaligus mencerminkan prinsip keadilan, kesetaraan, dan penghormatan terhadap hak para pihak.

3. Tahap Negosiasi dan Klarifikasi, mediator membantu para pihak untuk mengidentifikasi isu-isu utama dan mencari titik temu. Dalam tahap ini, mediator mendorong para pihak untuk beralih dari posisi tuntutan menuju kepentingan substantif yang mendasarinya. Melalui dialog yang terarah, mediator membantu para pihak memahami apa yang sebenarnya dibutuhkan dan diharapkan, bukan sekadar mempertahankan klaim atau sikap masing-masing. Klarifikasi ini penting untuk menghindari kesalahpahaman dan mempersempit ruang konflik.

Mediator juga memfasilitasi proses negosiasi secara konstruktif, dengan mengarahkan diskusi pada alternatif-alternatif penyelesaian yang

memungkinkan. Dalam beberapa kasus, mediator dapat mengadakan pertemuan bersama maupun pertemuan terpisah (caucus) dengan masing-masing pihak untuk menggali informasi secara lebih mendalam dan menjaga suasana dialog tetap kondusif.

Melalui tahap negosiasi dan klarifikasi, para pihak didorong untuk mencari titik temu dan kesepahaman bersama, baik dalam bentuk kompromi, penyesuaian tuntutan, maupun solusi kreatif yang mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak. Tahap ini menjadi penentu apakah mediasi dapat menghasilkan kesepakatan yang adil dan dapat diterima.

Dengan demikian, tahap negosiasi dan klarifikasi merupakan jantung dari proses mediasi, karena pada tahap inilah peran mediator sebagai fasilitator perdamaian diwujudkan secara nyata untuk menjembatani perbedaan dan mengarahkan para pihak menuju penyelesaian sengketa yang bersifat win-win solution.

4. Tahap Perumusan Kesepakatan, hasil perundingan dituangkan dalam bentuk kesepakatan tertulis (akta perdamaian). Pada tahap ini, mediator membantu para pihak merumuskan isi kesepakatan secara jelas, rinci, dan tidak multitafsir. Kesepakatan memuat pokok-pokok penyelesaian sengketa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, batas waktu pelaksanaan, serta mekanisme penyelesaian apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan tersebut. Perumusan yang jelas

diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa baru.

Hasil perundingan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk kesepakatan tertulis atau akta perdamaian, yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator sebagai saksi proses mediasi. Dalam konteks tertentu, kesepakatan ini juga dapat disaksikan oleh aparat desa atau pejabat terkait guna memperkuat legitimasi dan kepercayaan para pihak terhadap hasil mediasi.

Akta perdamaian yang dihasilkan melalui mediasi memiliki nilai mengikat secara moral dan sosial, serta dapat memiliki kekuatan hukum apabila didaftarkan atau dikuatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya akta perdamaian, para pihak memiliki pedoman yang jelas dalam melaksanakan hasil kesepakatan secara sukarela dan bertanggung jawab.

Dengan demikian, tahap perumusan kesepakatan menandai penyelesaian formal dari proses mediasi, sekaligus menjadi instrumen penting untuk menjamin kepastian, keadilan, dan keberlanjutan hasil penyelesaian sengketa kepemilikan tanah.

5. Tahap Pelaksanaan Kesepakatan, kesepakatan damai dapat dikuatkan dengan akta perdamaian oleh pengadilan agar memiliki kekuatan hukum tetap. Pelaksanaan kesepakatan dilakukan berdasarkan ketentuan yang

telah dirumuskan dalam akta perdamaian, termasuk pengaturan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, jangka waktu pelaksanaan, serta bentuk tindakan konkret yang harus dilakukan. Dalam sengketa kepemilikan tanah, tahap ini dapat mencakup pengembalian penguasaan tanah, penegasan batas tanah, pembuatan atau pembetulan dokumen kepemilikan, maupun kewajiban administratif lainnya.

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat, kesepakatan damai hasil mediasi dapat dikuatkan dengan akta perdamaian oleh pengadilan. Penguatan ini menjadikan kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga bersifat mengikat dan dapat dieksekusi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi kesepakatan secara sukarela. Dengan demikian, akta perdamaian tidak hanya memiliki nilai moral dan sosial, tetapi juga nilai yuridis yang kuat.

Selain itu, penguatan melalui pengadilan berfungsi sebagai instrumen pengawasan tidak langsung, karena para pihak akan lebih berhati-hati dan patuh dalam melaksanakan kesepakatan yang telah memperoleh legitimasi hukum. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya pelanggaran kesepakatan dan sengketa lanjutan di kemudian hari.

Dengan demikian, tahap pelaksanaan kesepakatan menjadi penentu efektivitas akhir dari proses mediasi, karena pada tahap inilah tujuan utama mediasi—yaitu penyelesaian sengketa secara damai, adil, dan berkepastian hukum—benar-benar diwujudkan dalam praktik.

Prosedur ini menegaskan bahwa mediasi bersifat fleksibel namun terstruktur, dan keberhasilannya sangat bergantung pada keaktifan para pihak serta kemampuan mediator mengelola komunikasi.

2.2.6 Kelebihan dan Kelemahan Mediasi

Kelebihan Mediasi:

1. Proses cepat, efisien, dan biaya rendah dibandingkan litigasi.
2. Menjaga hubungan sosial para pihak setelah sengketa berakhir.
3. Hasil kesepakatan lebih bersifat sukarela dan mudah dilaksanakan.
4. Mendorong penyelesaian sengketa berbasis keadilan restoratif.⁶³

Kelemahan Mediasi:

1. Tidak dapat digunakan jika salah satu pihak tidak beritikad baik.
2. Tidak semua jenis sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi.
3. Hasil mediasi tidak memiliki kekuatan eksekutorial jika tidak dikuatkan oleh pengadilan.⁶⁴

Oleh karena itu, efektivitas mediasi bergantung pada tiga faktor utama: kompetensi mediator, dukungan kelembagaan (pemerintah desa atau BPN), dan partisipasi aktif masyarakat dalam menyelesaikan konflik secara damai.

⁶³ H. Ahmad Rifai, *Mediasi dan Resolusi Konflik di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2018), hlm. 134.

⁶⁴ M. Nasrun Haroen, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 98.

2.2.7 Mediasi dalam Perspektif Sosio-Legal

Dalam pendekatan sosio-legal, mediasi dipahami bukan hanya sebagai mekanisme hukum formal, tetapi juga sebagai alat pemulihan hubungan sosial (*social healing*).⁶⁵ Di masyarakat pedesaan seperti Desa Rambah Hilir Timur, mediasi sering kali menjadi sarana untuk memperkuat nilai-nilai gotong royong dan harmoni sosial.

Dengan demikian, efektivitas mediasi tidak hanya diukur dari keberhasilan mencapai kesepakatan tertulis, tetapi juga dari sejauh mana mediasi mampu memulihkan hubungan sosial dan kepercayaan antarwarga, yang menjadi inti keadilan substantif dalam hukum adat maupun hukum positif.⁶⁶

2.3 Teori Efektivitas Hukum dan Relevansinya terhadap Mediasi

2.3.1 Pengertian dan Ruang Lingkup Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum berangkat dari pertanyaan mendasar: *apakah norma hukum yang tertulis juga berfungsi (berlaku) dalam kenyataan sosial?* Dalam pengertian ini, efektivitas hukum bukan hanya berkaitan dengan adanya peraturan, melainkan sejauh mana peraturan tersebut diimplementasikan, ditaati, dan menghasilkan konsekuensi yang diinginkan di masyarakat.⁶⁷ Soerjono Soekanto merumuskan bahwa penegakan hukum dipengaruhi oleh sejumlah faktor—substansi hukum, aparat penegak hukum, sarana/prasarana, masyarakat,

⁶⁵ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat* (Bandung: Angkasa, 2009), hlm. 55.

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 59.

⁶⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 8–15.

dan budaya hukum—yang bersama-sama menentukan apakah hukum itu efektif atau tidak.⁶⁸

Lawrence M. Friedman menyajikan pendekatan komprehensif atas *legal system* yang menekankan tiga komponen utama yang menentukan kinerja hukum: (1) struktur hukum formal (*rules, institutions*), (2) budaya hukum (*legal culture*), dan (3) praktik hukum (*law in action*).⁶⁹ Pendekatan ini membantu melihat efektivitas hukum sebagai hasil interaksi antara norma formal dan praktik sosial sehari-hari.

2.3.2 Dimensi-dimensi Efektivitas Hukum yang Relevan

Untuk menganalisis efektivitas suatu mekanisme hukum (termasuk mediasi), ada beberapa dimensi teoritis yang biasa digunakan:

1. Kepastian Hukum (*Legal Certainty*). Hukum dikatakan efektif bila norma dan prosedurnya jelas sehingga pelaksanaannya dapat diprediksi.⁷⁰ Hukum dikatakan efektif apabila norma yang mengaturnya mudah dipahami dan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda, sehingga pelaksanaannya dapat diprediksi oleh para subjek hukum. Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, kepastian hukum tercermin dari kejelasan

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 12–14.

⁶⁹ Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective* (New York: Russell Sage Foundation, 1975), hlm. 21–35.

⁷⁰ *Ibid.*; lihat juga Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 34–36.

aturan mengenai status hak atas tanah, prosedur pendaftaran tanah, serta mekanisme penyelesaian sengketa, termasuk melalui mediasi.

2. Akses dan Keterjangkauan (*Access & Affordability*). Efektivitas meningkat bila masyarakat dapat mengakses mekanisme penyelesaian dengan biaya, waktu, dan hambatan administrasi yang layak.⁷¹ Efektivitas hukum meningkat apabila masyarakat memiliki akses yang mudah terhadap mekanisme penyelesaian sengketa, baik dari segi lokasi, prosedur, maupun informasi. Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, keberadaan mediasi di tingkat desa memberikan kemudahan akses karena prosesnya dilakukan di lingkungan yang dekat dengan masyarakat dan tidak memerlukan prosedur formal yang kompleks seperti halnya peradilan.
3. Kepatuhan dan Ketaatan (*Compliance*). Efektivitas terukur apabila pihak-pihak yang terlibat mematuhi hasil yang dicapai—baik secara sukarela maupun setelah dikuatkan secara hukum.⁷² Efektivitas hukum tercermin ketika para pihak secara sukarela menaati hasil penyelesaian sengketa, termasuk kesepakatan yang dicapai melalui mediasi. Kepatuhan sukarela menunjukkan adanya penerimaan substantif terhadap hasil tersebut, karena para pihak merasa bahwa kesepakatan yang dicapai adil, rasional, dan sesuai dengan kepentingan mereka. Dalam konteks ini, kepatuhan

⁷¹ Christopher W. Moore, *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict* (San Francisco: Jossey-Bass, 2014), hlm. 45–52.

⁷² Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hlm. 18–20.

tidak semata-mata didorong oleh rasa takut terhadap sanksi, tetapi oleh kesadaran hukum dan kepercayaan terhadap proses penyelesaian sengketa.

4. Keadilan dan Legitimasi (*Justice & Legitimacy*). Mekanisme efektif bila dipandang adil oleh para pihak dan mendapat legitimasi sosial sehingga keputusan dapat diterima dan diimplementasikan.⁷³ Keadilan dalam konteks ini tidak hanya dimaknai sebagai keadilan prosedural, yaitu dijalankannya mekanisme sesuai aturan, tetapi juga keadilan substantif, yakni terpenuhinya rasa keadilan bagi para pihak berdasarkan kepentingan dan kondisi nyata yang mereka hadapi. Dalam sengketa kepemilikan tanah, keadilan substantif menjadi sangat penting karena sengketa sering kali melibatkan nilai ekonomi, sosial, dan emosional yang tinggi.
5. Efisiensi Proses (*Process Efficiency*). Pengukuran waktu penyelesaian, biaya yang dikeluarkan, dan pemakaian sumber daya menjadi parameter penting.⁷⁴ Pengukuran efisiensi proses dapat dilihat dari lamanya waktu penyelesaian sengketa, besarnya biaya yang harus ditanggung oleh para pihak, serta jumlah dan jenis sumber daya yang digunakan selama proses berlangsung. Mekanisme penyelesaian sengketa yang memakan waktu lama dan biaya tinggi cenderung tidak efektif, karena justru menimbulkan beban tambahan bagi para pihak dan berpotensi memperpanjang konflik.

⁷³ John Braithwaite, *Restorative Justice & Responsive Regulation* (Oxford: Oxford University Press, 2002), hlm. 8–10.

⁷⁴ Moore, *op. cit.*, hlm. 70–75.

6. Dampak Sosial (*Social Outcomes*). Termasuk kemampuan mekanisme untuk memulihkan hubungan sosial dan mengurangi konflik berulang.⁷⁵ Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, konflik sering kali tidak hanya menyangkut aspek hukum, tetapi juga relasi sosial, kekerabatan, dan kehidupan bermasyarakat. Apabila sengketa diselesaikan melalui mekanisme yang bersifat konfrontatif, seperti litigasi, hubungan sosial para pihak berpotensi memburuk dan memicu konflik lanjutan. Oleh karena itu, dampak sosial menjadi parameter penting dalam menilai efektivitas suatu mekanisme penyelesaian sengketa.

Dimensi-dimensi ini saling berkaitan; kelemahan pada satu dimensi seringkali mengurangi efektivitas keseluruhan suatu mekanisme hukum.

2.3.3 Mekanisme Teoritis: Mengapa Efektivitas Hukum Bisa Gagal?

Beberapa teori sosio-legal menjelaskan penyebab kegagalan efektivitas hukum, antara lain: (1) *misfit* antara norma formal dan norma sosial lokal; (2) kelemahan kapasitas institusional (kurangnya sumber daya, kompetensi); dan (3) resistensi atau rendahnya kepatuhan oleh aktor sosial karena persepsi ketidakadilan atau biaya tinggi.⁷⁶ Teori-teori ini menekankan bahwa aturan saja tidak cukup—implementasi, kapasitas, dan budaya hukum adalah kunci.

2.3.4 Relevansi Teori Efektivitas Hukum terhadap Mediasi

Dengan memproyeksikan dimensi-dimensi efektivitas hukum ke mediasi,

⁷⁵ Howard Zehr, *Changing Lenses: A New Focus for Crime and Justice* (Herald Press, 1990), hlm. 181–185.

⁷⁶ Peter Mahmud Marzuki, *op. cit.*; Lawrence M. Friedman, *op. cit.*

relevansinya muncul jelas:

1. Kepastian Hukum vs. Fleksibilitas Mediasi. Mediasi unggul sebagai proses fleksibel dan adaptif, tetapi fleksibilitas yang berlebihan dapat menimbulkan ketidakpastian jika tidak ada standar prosedural atau jaminan perlindungan hak. Oleh karena itu, efektivitas mediasi menuntut keseimbangan antara fleksibilitas dan kepastian (mis. adanya panduan mediator, kemungkinan penguatan akta perdamaian).⁷⁷

Namun demikian, fleksibilitas yang tidak terkontrol berpotensi menimbulkan persoalan ketidakpastian hukum, terutama apabila proses mediasi tidak memiliki standar prosedural yang jelas atau tidak disertai jaminan perlindungan hak para pihak. Dalam konteks sengketa tanah, ketidakpastian tersebut dapat muncul dalam bentuk kesepakatan yang multitafsir, lemahnya kekuatan mengikat hasil mediasi, atau tidak adanya mekanisme penegakan apabila salah satu pihak ingkar terhadap kesepakatan.

Oleh karena itu, efektivitas mediasi menuntut adanya keseimbangan antara fleksibilitas dan kepastian hukum. Fleksibilitas tetap diperlukan agar mediasi mampu menghasilkan solusi yang kontekstual, adil, dan diterima secara sosial. Namun di sisi lain, kepastian hukum harus dijamin melalui instrumen normatif dan kelembagaan, seperti pedoman atau standar

⁷⁷ Perpaduan antara kebutuhan kepastian hukum dan fleksibilitas prosedural dibahas dalam literatur mediasi; lihat Moore, *op. cit.*, hlm. 30–40.

kompetensi mediator, prosedur mediasi yang transparan, serta kemungkinan penguatan kesepakatan mediasi dalam bentuk akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Dengan adanya keseimbangan tersebut, mediasi tidak hanya berfungsi sebagai forum dialog dan rekonsiliasi, tetapi juga sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang legitimate secara yuridis. Hal ini memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap mediasi, meningkatkan kepatuhan terhadap hasil kesepakatan, serta mencegah terjadinya sengketa ulang. Pada akhirnya, perpaduan antara fleksibilitas dan kepastian hukum menjadikan mediasi lebih efektif, berkelanjutan, dan relevan dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di tingkat lokal.

2. Akses & Keterjangkauan. Secara teoritis, mediasi seharusnya meningkatkan akses ke penyelesaian sengketa (waktu lebih singkat, biaya lebih rendah). Jika dalam praktik mediasi tetap mahal atau sulit dijangkau (mis. mediator berbayar jauh, atau lokasi mediasi sulit), maka efektivitasnya tergerus—sesuai teori efektivitas yang menekankan akses.⁷⁸ Akses dan Keterjangkauan merupakan salah satu indikator utama dalam menilai efektivitas mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa. Secara teoritis, mediasi dirancang untuk memperluas akses masyarakat terhadap keadilan (*access to justice*) melalui prosedur yang sederhana, waktu penyelesaian yang relatif singkat, serta biaya yang lebih rendah

⁷⁸ *Ibid.*, hlm. 45–52.

dibandingkan proses litigasi di pengadilan. Dengan karakter tersebut, mediasi diharapkan mampu menjangkau lapisan masyarakat luas, khususnya masyarakat pedesaan yang kerap menghadapi keterbatasan ekonomi dan geografis.

Namun, efektivitas mediasi akan tergerus apabila dalam praktiknya akses dan keterjangkauan tersebut tidak terwujud. Kendala dapat muncul ketika mediator sulit dijangkau, biaya mediasi relatif tinggi, atau lokasi pelaksanaan mediasi berada jauh dari tempat tinggal para pihak. Kondisi ini menyebabkan mediasi kehilangan keunggulan utamanya dan justru menjadi mekanisme yang tidak berbeda secara signifikan dengan penyelesaian sengketa formal.

Dalam perspektif teori efektivitas hukum, suatu mekanisme penyelesaian sengketa hanya dapat dikatakan efektif apabila dapat diakses secara nyata oleh masyarakat tanpa hambatan biaya, waktu, dan prosedur yang berlebihan. Akses yang terbuka dan keterjangkauan yang memadai akan mendorong partisipasi para pihak secara sukarela, meningkatkan peluang tercapainya kesepakatan, serta memperkuat legitimasi hasil mediasi.

Oleh karena itu, agar mediasi benar-benar efektif, diperlukan upaya untuk mendekatkan layanan mediasi kepada masyarakat, seperti pemanfaatan mediator lokal, fasilitasi oleh pemerintah desa, serta penyelenggaraan mediasi di lokasi yang mudah dijangkau. Dengan demikian, mediasi tidak

hanya efektif secara normatif, tetapi juga berfungsi secara empiris sebagai sarana penyelesaian sengketa yang inklusif, efisien, dan berkeadilan.

3. Kepatuhan & Legitimasi. Teori efektivitas menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap hasil bergantung pada legitimasi proses. Mediasi yang partisipatif dan dianggap adil oleh komunitas cenderung menghasilkan kepatuhan sukarela lebih tinggi dibandingkan keputusan litigasi yang bersifat memaksa. Namun bila mediasi dipandang tidak adil (mis. karena ketidakseimbangan kekuatan antar pihak), kepatuhan akan rendah.⁷⁹

Kepatuhan dan Legitimasi merupakan dimensi kunci dalam teori efektivitas hukum yang sangat relevan dengan praktik mediasi. Secara teoritis, tingkat kepatuhan para pihak terhadap suatu keputusan atau kesepakatan sangat ditentukan oleh legitimasi proses yang melahirkannya. Semakin tinggi legitimasi suatu mekanisme penyelesaian sengketa, semakin besar pula kemungkinan para pihak mematuhi hasilnya secara sukarela.

Mediasi memiliki keunggulan karena bersifat partisipatif, dialogis, dan berbasis kesepakatan bersama. Para pihak terlibat langsung dalam proses perundingan, menyampaikan kepentingannya, serta berkontribusi dalam merumuskan solusi. Proses yang demikian cenderung dipandang lebih adil dan manusiawi oleh komunitas, sehingga menghasilkan kepatuhan

⁷⁹ Braithwaite, *op. cit.*, hlm. 15–20.

sukarela yang lebih tinggi dibandingkan putusan litigasi yang bersifat memaksa dan sering kali meninggalkan rasa kalah-menang.

Namun demikian, legitimasi mediasi dapat melemah apabila prosesnya tidak berlangsung secara adil dan setara. Ketidakseimbangan kekuatan antar pihak—misalnya perbedaan status sosial, ekonomi, atau pengaruh politik—berpotensi mendistorsi proses mediasi dan menimbulkan kesepakatan yang hanya menguntungkan salah satu pihak. Dalam kondisi demikian, hasil mediasi meskipun secara formal disepakati, cenderung tidak dipatuhi secara substansial karena dipersepsikan tidak adil.

Dalam kerangka teori efektivitas, kepatuhan bukan semata-mata hasil dari ancaman sanksi, melainkan lahir dari penerimaan sosial dan rasa keadilan. Oleh karena itu, efektivitas mediasi menuntut adanya mediator yang netral, prosedur yang transparan, serta perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah. Dengan menjaga legitimasi proses, mediasi tidak hanya menghasilkan kesepakatan di atas kertas, tetapi juga kesepakatan yang dipatuhi, berkelanjutan, dan mampu mencegah konflik berulang.

4. Kapasitas Institusional dan Peran Mediator. Teori menyorot pentingnya aparat dan sumber daya. Dalam konteks mediasi, kompetensi mediator, dukungan kelembagaan (mis. peran BPN, pemerintah desa), serta fasilitas

administratif menjadi faktor penentu efektivitas. Mediator yang tidak kompeten atau tidak netral merusak hasil proses.⁸⁰

Kapasitas Institusional dan Peran Mediator merupakan faktor krusial dalam menilai efektivitas mediasi menurut teori efektivitas hukum. Teori ini menegaskan bahwa keberhasilan suatu norma atau mekanisme hukum tidak hanya ditentukan oleh substansi aturan, tetapi juga oleh aparatur pelaksana dan ketersediaan sumber daya institusional yang mendukungnya.

Dalam konteks mediasi, mediator memegang peran sentral sebagai fasilitator dialog, penjaga keseimbangan kepentingan, serta pengarah proses menuju kesepakatan. Kompetensi mediator—yang meliputi pemahaman hukum, kemampuan komunikasi, keterampilan negosiasi, serta sensitivitas sosial—sangat menentukan kualitas proses dan hasil mediasi. Mediator yang profesional dan netral mampu membangun kepercayaan para pihak, mengelola konflik secara konstruktif, dan mencegah dominasi salah satu pihak.

Selain faktor individu mediator, efektivitas mediasi juga sangat dipengaruhi oleh dukungan kelembagaan. Keterlibatan institusi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah desa, dan perangkat daerah lainnya memberikan legitimasi, kejelasan administratif, serta akses

⁸⁰ PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan; Moore, op. cit., hlm. 110–120.

terhadap data dan dokumen pertanahan yang akurat. Dukungan ini penting untuk memastikan bahwa kesepakatan yang dicapai tidak hanya diterima secara sosial, tetapi juga dapat dilaksanakan secara yuridis dan administratif.

Sebaliknya, kapasitas institusional yang lemah—seperti minimnya fasilitas pendukung, tidak tersedianya data pertanahan yang memadai, atau lemahnya koordinasi antar lembaga—dapat menghambat proses mediasi dan menurunkan efektivitasnya. Demikian pula, mediator yang tidak kompeten atau tidak netral berpotensi merusak legitimasi proses, memicu ketidakpuasan para pihak, dan pada akhirnya menyebabkan kegagalan atau ketidakpatuhan terhadap hasil mediasi.

Dengan demikian, menurut teori efektivitas hukum, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada sinergi antara kompetensi mediator dan kekuatan institusional yang menopangnya. Peningkatan kapasitas sumber daya manusia, penguatan peran lembaga terkait, serta penyediaan fasilitas administratif yang memadai merupakan prasyarat utama agar mediasi dapat berfungsi secara efektif sebagai alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan tanah.

5. Konteks Budaya dan Sosial. Friedman dan teori budaya hukum mengingatkan bahwa praktik hukum dipengaruhi kultur lokal. Mediasi yang selaras dengan nilai-nilai adat (musyawarah, gotong royong) akan

lebih efektif di masyarakat pedesaan asalkan tetap menghormati prinsip hak asasi dan kepastian hukum.⁸¹

Dalam masyarakat pedesaan, praktik penyelesaian sengketa pada umumnya telah lama berakar pada nilai-nilai lokal seperti musyawarah, mufakat, kekeluargaan, dan gotong royong. Mediasi sebagai mekanisme dialogis memiliki kesesuaian yang kuat dengan nilai-nilai tersebut, sehingga lebih mudah diterima secara sosial dan memiliki tingkat legitimasi yang tinggi. Ketika proses mediasi diselaraskan dengan budaya lokal, para pihak cenderung merasa lebih nyaman, terbuka, dan bersedia mencari solusi bersama tanpa memandang sengketa sebagai konflik menang–kalah.

Namun demikian, efektivitas mediasi berbasis budaya lokal tidak boleh mengabaikan prinsip-prinsip universal hukum, khususnya perlindungan hak asasi manusia, kesetaraan para pihak, dan kepastian hukum. Praktik adat yang terlalu dominan berpotensi menimbulkan ketidakadilan, terutama bagi pihak yang secara sosial atau ekonomi lebih lemah. Oleh karena itu, nilai-nilai budaya harus diposisikan sebagai pendukung proses, bukan sebagai pembenar terhadap praktik yang melanggar hak atau meniadakan perlindungan hukum.

⁸¹ Friedman, *op. cit.*; Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat* (Bandung: Angkasa, 2009), hlm. 59–62.

Dalam kerangka teori efektivitas hukum, mediasi akan paling efektif apabila mampu menjembatani antara hukum formal dan budaya lokal. Artinya, proses mediasi perlu mengakomodasi nilai-nilai musyawarah dan kearifan lokal, sekaligus memastikan bahwa hasil kesepakatan tetap jelas, adil, dan memiliki kepastian hukum. Dengan pendekatan tersebut, mediasi tidak hanya efektif secara normatif dan yuridis, tetapi juga berdaya guna secara sosial, mampu memulihkan hubungan masyarakat, dan mencegah konflik berulang di lingkungan pedesaan.

2.3.5 Indikator Operasional untuk Mengukur Efektivitas Mediasi (Berdasarkan Teori)

Berdasarkan kerangka teori efektivitas, indikator empiris yang relevan untuk penelitian efektivitas mediasi adalah:

1. Waktu Penyelesaian (berapa lama sengketa selesai melalui mediasi vs litigasi).⁸² merupakan salah satu indikator utama dalam menilai efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa, khususnya jika dibandingkan dengan mekanisme litigasi. Dalam perspektif teori efektivitas hukum, semakin singkat waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sengketa tanpa mengorbankan keadilan, maka semakin efektif pula mekanisme tersebut.

⁸² Indikator waktu pembanding dapat ditemukan dalam studi-studi efisiensi ADR; lihat Moore, *op. cit.*

Secara umum, mediasi memiliki keunggulan signifikan dalam hal kecepatan penyelesaian. Proses mediasi tidak terikat pada tahapan prosedural yang panjang dan formal seperti dalam litigasi (pemeriksaan perkara, pembuktian, replik–duplik, hingga upaya hukum lanjutan). Sengketa melalui mediasi dapat diselesaikan dalam hitungan minggu atau bahkan hari, tergantung pada kompleksitas masalah dan itikad baik para pihak.

Sebaliknya, litigasi cenderung memerlukan waktu yang jauh lebih lama, mulai dari beberapa bulan hingga bertahun-tahun, terutama apabila para pihak menempuh upaya banding, kasasi, atau peninjauan kembali. Lamanya proses ini sering kali memperburuk hubungan sosial, meningkatkan biaya, dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, waktu penyelesaian yang singkat melalui mediasi memberikan manfaat nyata, seperti mengurangi eskalasi konflik, mencegah penggunaan kekerasan, serta menjaga stabilitas sosial masyarakat. Oleh karena itu, dari sisi waktu penyelesaian, mediasi dapat dinilai lebih efektif dibandingkan litigasi, sepanjang prosesnya dikelola secara profesional dan didukung oleh kesiapan para pihak untuk mencapai kesepakatan.

2. Biaya Penyelesaian (biaya langsung dan tidak langsung yang dikeluarkan

pihak).⁸³ mencakup seluruh biaya langsung maupun tidak langsung yang harus dikeluarkan oleh para pihak selama proses penyelesaian sengketa. Dalam kerangka teori efektivitas hukum, aspek biaya menjadi parameter penting karena mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif harus ekonomis, proporsional, dan tidak memberatkan para pihak.

Pada penyelesaian sengketa melalui mediasi, biaya langsung umumnya relatif rendah. Biaya tersebut meliputi honorarium mediator (jika ada), biaya administrasi sederhana, serta biaya konsumsi atau transportasi menuju lokasi mediasi. Dalam konteks mediasi di tingkat desa, biaya langsung sering kali minimal bahkan nihil, karena mediator berasal dari unsur pemerintah desa atau tokoh masyarakat yang menjalankan fungsi sosial.

Selain itu, biaya tidak langsung dalam mediasi juga cenderung lebih kecil. Mediasi yang berlangsung singkat mengurangi kehilangan waktu kerja, biaya perjalanan berulang, serta beban psikologis akibat konflik yang berkepanjangan. Dengan demikian, total biaya sosial dan ekonomi yang ditanggung para pihak dapat ditekan secara signifikan.

Sebaliknya, penyelesaian sengketa melalui litigasi menimbulkan biaya langsung yang lebih besar, seperti biaya perkara pengadilan, biaya pemanggilan saksi, dan honorarium kuasa hukum. Di samping itu, biaya tidak langsung litigasi juga cukup tinggi, termasuk kehilangan pendapatan

⁸³ Studi biaya litigasi vs mediasi: lihat M. Nasrun Haroen, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 88–95.

akibat seringnya menghadiri persidangan, biaya transportasi berulang, serta tekanan psikologis dan sosial akibat proses yang panjang.

Oleh karena itu, jika ditinjau dari keseluruhan biaya—baik langsung maupun tidak langsung—mediasi menunjukkan tingkat efisiensi yang lebih tinggi dibandingkan litigasi. Hal ini memperkuat posisi mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, khususnya bagi masyarakat dengan keterbatasan ekonomi, selama prosesnya dijalankan secara transparan dan akuntabel.

3. Tingkat Kepuasan Para Pihak (survei/ wawancara tentang persepsi keadilan proses dan hasil).⁸⁴ merupakan indikator kualitatif yang sangat penting dalam mengukur efektivitas mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa. Dalam perspektif teori efektivitas hukum, keberhasilan suatu mekanisme tidak hanya diukur dari tercapainya kesepakatan secara formal, tetapi juga dari persepsi keadilan dan penerimaan para pihak terhadap proses serta hasil yang dicapai.

Dalam konteks mediasi, tingkat kepuasan para pihak dapat diukur melalui survei atau wawancara mendalam yang menggali pengalaman mereka selama mengikuti proses mediasi. Aspek yang dinilai antara lain kesempatan untuk menyampaikan pendapat secara bebas, sikap netral mediator, transparansi proses, serta keseimbangan perlakuan terhadap masing-masing pihak. Ketika para pihak merasa didengar dan

⁸⁴ Penilaian kepuasan pihak sering digunakan dalam evaluasi mediasi; lihat Christopher W. Moore, *op. cit.*, hlm. 150–160.

diperlakukan secara adil, kepuasan terhadap proses mediasi cenderung meningkat.

Selain kepuasan terhadap proses, kepuasan terhadap hasil juga menjadi faktor penentu. Mediasi yang menghasilkan solusi kompromi dan win-win solution umumnya lebih diterima dibandingkan putusan litigasi yang bersifat menang-kalah. Tingginya tingkat kepuasan ini berimplikasi langsung pada kepatuhan sukarela terhadap kesepakatan yang telah dicapai, serta menurunkan potensi munculnya sengketa lanjutan.

Sebaliknya, apabila para pihak memandang proses mediasi tidak adil—misalnya karena dominasi salah satu pihak, kurangnya kompetensi mediator, atau tekanan sosial—maka tingkat kepuasan akan rendah. Kondisi ini dapat mengurangi legitimasi hasil mediasi dan melemahkan efektivitasnya.

Dengan demikian, pengukuran tingkat kepuasan para pihak melalui survei atau wawancara merupakan instrumen penting untuk menilai sejauh mana mediasi tidak hanya efektif secara prosedural, tetapi juga efektif secara substantif dan sosial dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah.

4. Tingkat Kepatuhan Pelaksanaan Kesepakatan (persentase kesepakatan yang dilaksanakan tanpa perlu litigasi lanjut).⁸⁵ merupakan indikator empiris yang sangat menentukan dalam menilai efektivitas mediasi

⁸⁵ Tingkat kepatuhan sebagai indikator outcome dibahas dalam literatur restoratif; lihat Braithwaite, *op. cit.*

sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Dalam teori efektivitas hukum, suatu mekanisme hanya dapat dikatakan efektif apabila , bukan sekadar disepakati secara formal.

Dalam konteks mediasi, tingkat kepatuhan dapat diukur melalui persentase kesepakatan mediasi yang dilaksanakan secara sukarela tanpa perlu dilanjutkan ke proses litigasi. Semakin tinggi persentase pelaksanaan kesepakatan, semakin efektif pula mediasi tersebut. Hal ini mencerminkan bahwa para pihak menerima hasil mediasi sebagai solusi yang adil dan sesuai dengan kepentingan mereka.

Tingginya tingkat kepatuhan dalam mediasi umumnya dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain partisipasi aktif para pihak dalam perumusan kesepakatan, kejelasan isi perjanjian, serta legitimasi proses mediasi itu sendiri. Kesepakatan yang dirumuskan bersama cenderung memiliki daya ikat moral yang kuat, sehingga para pihak terdorong untuk melaksanakannya tanpa paksaan eksternal.

Sebaliknya, apabila banyak kesepakatan mediasi yang tidak dilaksanakan dan berujung pada litigasi lanjutan, hal ini menunjukkan rendahnya efektivitas mediasi, baik dari sisi proses maupun hasil. Penyebabnya dapat berupa kesepakatan yang tidak realistis, ketidakseimbangan kekuatan antar pihak, atau lemahnya mekanisme pengawasan dan penguatan hukum

terhadap hasil mediasi.

Dengan demikian, tingkat kepatuhan pelaksanaan kesepakatan menjadi tolok ukur konkret efektivitas mediasi. Mediasi yang efektif bukan hanya mampu menghasilkan perdamaian di atas kertas, tetapi juga memastikan bahwa kesepakatan tersebut dilaksanakan secara konsisten dan berkelanjutan, sehingga sengketa tidak berulang di kemudian hari.

5. Daya Tahan Sosial (*Sustainability of Outcome*) — apakah hubungan sosial antar pihak pulih atau konflik berulang.⁸⁶ merupakan indikator penting dalam menilai efektivitas mediasi dari perspektif jangka panjang. Dalam teori efektivitas hukum dan resolusi konflik, keberhasilan suatu mekanisme penyelesaian sengketa tidak hanya diukur dari tercapainya kesepakatan atau kepatuhan awal, tetapi juga dari kemampuannya menjaga perdamaian dan memulihkan hubungan sosial antar pihak.

Mediasi memiliki potensi kuat dalam membangun daya tahan sosial karena prosesnya menekankan dialog, saling pengertian, dan rekonsiliasi, bukan semata-mata penyelesaian yuridis. Melalui komunikasi terbuka yang difasilitasi mediator, para pihak tidak hanya menyelesaikan persoalan hukum terkait kepemilikan tanah, tetapi juga membahas aspek emosional dan sosial yang sering menjadi akar konflik. Hal ini memungkinkan terciptanya pemahaman bersama dan mengurangi rasa permusuhan.

⁸⁶ Zehr, *op. cit.*, hlm. 181–185.

Daya tahan sosial dapat diukur dengan melihat apakah hubungan sosial antar pihak pasca mediasi membaik, kembali normal, atau justru tetap tegang. Indikator lainnya adalah ada atau tidaknya sengketa ulang terkait objek yang sama maupun konflik turunan yang muncul setelah kesepakatan dilaksanakan. Mediasi yang efektif cenderung menghasilkan perdamaian yang berkelanjutan dan mencegah konflik berulang di tengah masyarakat.

Sebaliknya, apabila kesepakatan mediasi hanya bersifat formal tanpa menyentuh akar persoalan sosial, maka potensi konflik berulang tetap tinggi. Ketegangan laten, rasa tidak adil, atau tekanan sosial yang tidak terselesaikan dapat memicu sengketa baru meskipun kesepakatan telah dibuat.

Dengan demikian, daya tahan sosial menjadi parameter strategis dalam menilai efektivitas mediasi. Mediasi yang berhasil tidak hanya menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah secara hukum, tetapi juga memulihkan keharmonisan sosial dan memperkuat kohesi masyarakat, sehingga hasilnya bersifat berkelanjutan dan bernilai jangka panjang.

6. Kesesuaian dengan Norma Hukum dan Adat — apakah kesepakatan sesuai ketentuan hukum positif dan norma adat setempat.⁸⁷ merupakan indikator penting dalam menilai efektivitas dan legitimasi hasil mediasi, khususnya dalam sengketa kepemilikan tanah yang kerap bersinggungan dengan

⁸⁷ Relevansi antara norma positif dan hukum adat dibahas oleh Friedman dan Rahardjo; lihat Friedman, *op. cit.*; Rahardjo, *op. cit.*

hukum positif dan norma adat setempat. Dalam perspektif teori efektivitas hukum, suatu kesepakatan hanya dapat dikatakan efektif apabila selaras secara normatif, dapat diterima secara sosial, dan dapat dilaksanakan secara hukum.

Dari sisi hukum positif, kesepakatan mediasi harus tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama ketentuan di bidang pertanahan, seperti kejelasan subjek dan objek hak, dasar kepemilikan, serta prosedur administrasi yang sah. Kesesuaian ini penting agar kesepakatan memiliki kepastian hukum dan, bila diperlukan, dapat dikuatkan dalam bentuk akta perdamaian atau ditindaklanjuti melalui administrasi pertanahan tanpa hambatan yuridis.

Di sisi lain, dalam konteks masyarakat pedesaan, norma adat dan kebiasaan lokal memiliki peran yang signifikan dalam membentuk persepsi keadilan dan legitimasi sosial. Kesepakatan mediasi yang mengabaikan nilai-nilai adat berpotensi ditolak secara sosial atau memicu konflik baru. Oleh karena itu, efektivitas mediasi menuntut adanya kemampuan mediator untuk mengintegrasikan prinsip hukum formal dengan kearifan lokal, selama tidak bertentangan dengan hak asasi manusia dan prinsip keadilan.

Kesesuaian antara hukum positif dan norma adat menciptakan legitimasi ganda, yaitu legitimasi yuridis dan legitimasi sosial. Legitimasi ini memperkuat kepatuhan para pihak, meningkatkan daya tahan sosial hasil

mediasi, serta meminimalkan potensi sengketa berulang.

Dengan demikian, kesepakatan mediasi yang efektif adalah kesepakatan yang berimbang, tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga diterima oleh masyarakat setempat. Harmonisasi antara norma hukum dan adat menjadikan mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang kontekstual, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Indikator-indikator ini memungkinkan penggabungan analisis normatif (apakah prosedur sesuai aturan) dan analisis empiris (hasil dan dampak di lapangan), sesuai pendekatan *normatif-empiris*.

2.4 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan uraian teori dan tinjauan pustaka di atas, kerangka pemikiran penelitian ini adalah bahwa efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah bergantung pada sinergi antara faktor hukum, penegak hukum, masyarakat, dan budaya lokal. Dalam konteks Desa Rambah Hilir Timur, keberhasilan mediasi tidak hanya diukur dari tercapainya kesepakatan, tetapi juga dari kemampuan menjaga harmoni sosial masyarakat setelah proses mediasi berlangsung.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum yuridis empiris. Pendekatan ini dipilih karena penelitian tidak hanya menelaah norma-norma hukum yang mengatur mediasi dan penyelesaian sengketa tanah, tetapi juga meneliti bagaimana ketentuan hukum tersebut diterapkan dalam praktik di masyarakat, khususnya di Desa Rambah Hilir Timur.

Pendekatan hukum normatif dilakukan dengan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang mediasi, seperti:

1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,
2. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan,
3. dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Sementara itu, pendekatan empiris digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis realitas pelaksanaan mediasi di lapangan, melalui wawancara dan observasi terhadap masyarakat, perangkat desa, serta pihak-pihak yang pernah

atau sedang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah.⁸⁸

Pendekatan ganda ini dimaksudkan agar hasil penelitian tidak hanya menggambarkan apa yang *seharusnya berlaku* menurut hukum, tetapi juga apa yang *terjadi sebenarnya* dalam praktik sosial di Desa Rambah Hilir Timur.⁸⁹

3.2 Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan faktual mengenai efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa kepemilikan tanah, sekaligus menganalisis kesesuaiannya dengan norma hukum yang berlaku.⁹⁰

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memaparkan data, tetapi juga memberikan analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan atau kegagalan mediasi dalam konteks lokal pedesaan.

3.3 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Rambah Hilir Timur, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa di desa tersebut sering terjadi sengketa kepemilikan tanah antarwarga yang diselesaikan melalui mekanisme mediasi baik secara formal

⁸⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 52.

⁸⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2019), hlm. 93–94.

⁹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 37.

(melalui pemerintah desa) maupun informal (melalui tokoh masyarakat/adat).

Lokasi ini juga dianggap representatif karena menunjukkan interaksi antara hukum positif dan hukum adat dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan pihak-pihak terkait seperti:
 - a. Kepala Desa dan perangkat desa Rambah Hilir Timur,
 - b. Petugas BPN atau Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu,
 - c. Mediator atau tokoh adat yang sering terlibat dalam penyelesaian sengketa,
 - d. Masyarakat yang menjadi pihak dalam sengketa tanah.⁹¹
2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi:
 - a. Peraturan perundang-undangan,
 - b. Buku-buku teks hukum,

⁹¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), hlm. 120.

- c. Jurnal dan artikel ilmiah,
- d. Putusan pengadilan yang relevan,
- e. Dokumen resmi dari BPN dan lembaga peradilan.⁹²

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Dilakukan dengan menelaah sumber-sumber hukum primer dan sekunder seperti peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu terkait mediasi dan sengketa tanah.⁹³

2. Wawancara (*Interview*)

Wawancara dilakukan secara langsung dengan informan yang dianggap mengetahui dan berkompeten, seperti aparat desa, tokoh masyarakat, serta pihak-pihak yang pernah berperkara dalam sengketa tanah melalui mediasi. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur agar tetap fokus tetapi memberi ruang bagi informan untuk menjelaskan pengalaman mereka.⁹⁴

3. Observasi (*Observation*)

Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran nyata tentang praktik

⁹² *Ibid.*, hlm. 135.

⁹³ Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hlm. 72.

⁹⁴ Moleong, *op. cit.*, hlm. 150.

mediasi di lapangan, termasuk tahapan pelaksanaan, peran mediator, dan tingkat kepatuhan para pihak terhadap hasil mediasi.⁹⁵

4. Dokumentasi (*Documentation*)

Mengumpulkan dokumen yang relevan, seperti berita acara mediasi, surat kesepakatan, arsip desa, dan laporan dari kantor pertanahan.⁹⁶

3.6 Populasi dan Sampel

3.6.1 Populasi Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Desa Rambah Hilir Timur, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu. Populasi ini mencakup:

1. Aparat pemerintahan desa yang menangani urusan pertanahan,
2. Tokoh masyarakat atau tokoh adat yang berperan sebagai mediator,
3. Warga masyarakat yang pernah terlibat dalam proses mediasi sengketa kepemilikan tanah,
4. Petugas Kantor Pertanahan (BPN) yang mengetahui atau menangani kasus pertanahan di desa tersebut.

3.6.2 Sampel

Karena jumlah populasi relatif kecil (32 orang), peneliti menggunakan metode purposive sampling, yaitu teknik penentuan sampel berdasarkan

⁹⁵ Sugiyono, *op. cit.*, hlm. 60.

⁹⁶ Moleong, *op. cit.*, hlm. 156.

pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan penelitian.

Kriteria sampel meliputi:

1. Pernah terlibat langsung dalam proses mediasi sengketa tanah,
2. Memiliki pengalaman atau pengetahuan tentang pelaksanaan mediasi,
3. Bersedia memberikan informasi secara terbuka dan jujur.

Tabel 3.6 Populasi dan Sampel

No.	Responden	Jumlah Populasi (Orang)	Jumlah Sampel (Orang)	Keterangan
1	Perangkat Desa (Kepala Desa, Sekretaris Desa, Kasi Pemerintahan, Kaur Umum)	5	3	Terlibat dalam fasilitasi dan administrasi mediasi sengketa tanah
2	Tokoh Masyarakat/Tokoh Adat	1	1	Berperan sebagai mediator informal dalam penyelesaian sengketa
3	Warga yang Pernah Terlibat Sengketa Tanah	20	12	Pihak yang mengalami langsung proses mediasi
4	Bapak Almadison (Selaku Akademisi)	1	1	Selaku Akademisi
5	Petugas Kantor Pertanahan (BPN) Rokan Hulu	3	1	Memberikan data dan informasi administratif kasus pertanahan

Sumber Data : Data ini diperoleh dari Desa Rambah Hilir Timur Tahun

2025

3.7 Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis menggunakan analisis kualitatif deskriptif, yaitu dengan cara menguraikan data secara sistematis berdasarkan fakta yang ditemukan di lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori dan norma hukum yang berlaku.⁹⁷

Langkah-langkah analisis meliputi:

1. Reduksi Data, yaitu menyeleksi dan mengelompokkan data sesuai fokus penelitian.
2. Penyajian Data, yaitu menampilkan data dalam bentuk uraian naratif dan tabel ringkasan hasil wawancara.
3. Penarikan Kesimpulan, yaitu menganalisis data dengan teori efektivitas hukum untuk menilai sejauh mana mediasi di Desa Rambah Hilir Timur efektif dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah.⁹⁸

Dengan metode ini, diharapkan penelitian dapat menjawab rumusan masalah secara komprehensif dan menghasilkan temuan empiris yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan praktik penyelesaian sengketa di tingkat lokal.

⁹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *op. cit.*, hlm. 102.

⁹⁸ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 20.