

IMPLEMENTASI METODE MEDIASI NON-LITIGASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH OLEH KEPALA KELURAHAN TINAP

Evelyna Fatmah Zahra¹ dan Muh. Ali Masnun²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya,
Indonesia, alimasnun@unesa.ac.id, <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

²Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,
Indonesia, aiuelisabeth@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

Abstrak

Land is a strategic resource that often triggers boundary disputes between individuals due to unclear physical markers and old administrative documents. This study aims to comprehensively examine the mechanism of non-litigation mediation carried out by the Head of Tinap Subdistrict and identify its supporting and inhibiting factors. The research method used is empirical law with a sociological approach. Primary data were obtained through interviews and participatory observation, while secondary data consisted of primary, secondary, and tertiary legal materials. The determination of informants used purposive sampling technique. Data processing was done through data reduction, narrative data presentation, and inductive conclusion drawing. The research results show that the non-litigation mediation mechanism is carried out through three stages: (1) pre-mediation, (2) mediation implementation, and (3) post-mediation. The main supporting factors include the social legitimacy of the Lurah as a community leader, the basis of Law No. 30 of 1999, institutional coordination with the Police and Prosecutor's Office, as well as the integration of the Kelurahan Legal Aid Post. Meanwhile, the inhibiting factors include the high personal egos of the parties involved, the limitations of MA mediation certification for Lurahs, damage to old document archives (Letter C/Petok D), and limited technical measurement tools.

Keywords: *Non-Litigation Mediation, Head of Kelurahan, Land Boundary Disputes, Pamong, Kelurahan Tinap.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki nilai sangat tinggi dari segi ekonomi, sosial, dan kehidupan sehari-hari masyarakat, sehingga tidak jarang menjadi pemicu konflik baik antarindividu maupun antarkelompok, terutama di daerah yang belum sepenuhnya memiliki sistem administrasi (Muallif 2023). Sengketa batas tanah merupakan salah satu jenis konflik pertanahan yang paling sering terjadi di kalangan masyarakat kelas bawah,

karena batas bidang tanah kerap tidak memiliki tanda fisik yang jelas, titik koordinat yang akurat, maupun dokumen administratif yang memadai. Kondisi ini diperparah oleh berbagai kesulitan teknis di lapangan, seperti proses sertifikasi yang berlarut-larut, sulitnya menemukan tanah warkah, hilangnya tanda batas, dan tumpang tindih bidang tanah antarwarga (Okto, Ashidiq, and Silviana 2024).

Penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi di pengadilan sering dinilai kurang efektif karena memerlukan waktu yang panjang, biaya yang tidak sedikit, dan berpotensi merusak ikatan sosial antara pihak yang bersengketa . Hukum acara perdata yang bersifat formalistik menyebabkan satu perkara sengketa tanah dapat memakan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun apabila para pihak menempuh upaya banding, kasasi, hingga peninjauan kembali, dengan konsekuensi biaya yang besar bagi masyarakat berekonomi lemah. Selain itu, karakter putusan pengadilan yang bersifat menang-kalah cenderung memperkuat permusuhan pascaputusan dan merusak hubungan kekerabatan serta ketetanggaan yang sebelumnya harmonis. Kondisi tersebut mendorong penguatan Alternative Dispute Resolution (ADR) atau mediasi non-litigasi sebagai jalur penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, rahasia, dan berorientasi pada pemulihan hubungan sosial antarpihak.

Dalam konteks itu, Kepala Kelurahan memiliki posisi strategis sebagai figur yang dipercaya masyarakat untuk menjadi mediator dalam berbagai perselisihan, termasuk sengketa batas tanah, dengan menggunakan pendekatan kekeluargaan dan musyawarah sebagai sarana komunikasi utama. Namun demikian, proses tersebut umumnya dilakukan secara informal sehingga kesepakatan yang terbentuk kerap tidak memiliki dokumentasi resmi yang

memadai, yang berdampak pada lemahnya kepastian hukum atas hasil mediasi yang telah disepakati (Ismail, Yahya, and Alwi 2025).

Fenomena tersebut tampak jelas di Kelurahan Tinap, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan, yang tengah mengalami transisi dari kawasan pedesaan menjadi daerah pinggiran kota, sehingga masyarakat setempat menjadi lebih sensitif dan protektif terhadap hak kepemilikan serta batas fisik tanahnya. Menanggapi kondisi tersebut, Kepala Kelurahan Tinap secara aktif melaksanakan fungsi mediasi non-litigasi melalui konfrontasi dokumen, mediasi meja bundar, dan pengukuran ulang batas tanah secara transparan sebelum sengketa berkembang menjadi perkara pidana maupun gugatan perdata. Praktik ini menarik untuk dikaji karena menggabungkan birokrasi formal dengan modal sosial berupa kepercayaan masyarakat, namun di sisi lain masih dihadapkan pada berbagai hambatan struktural dan kultural, seperti ketiadaan sertifikasi mediator formal dari Mahkamah Agung, minimnya fasilitas pengukuran tanah, serta rusaknya dokumen arsip lama. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dirumuskan untuk menjawab dua persoalan: (1) bagaimana mekanisme dan prosedur implementasi mediasi non-litigasi yang dilakukan oleh Kepala Kelurahan dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa batas tanah di Kelurahan Tinap, Magetan; dan (2) apa saja faktor pendukung serta penghambat yang dihadapi oleh Kepala Kelurahan Tinap dalam proses mediasi batas tanah tersebut.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji tema penyelesaian sengketa tanah non-litigasi, namun dengan fokus yang berbeda. . Izza dan Syaifudin (2026) meneliti efektivitas mediasi di Kantor Pertanahan Kota Malang dan menemukan bahwa efektivitas mediasi formal masih tergolong rendah akibat

hambatan administratif, sosial, dan teknis, meskipun telah memiliki dasar hukum yang jelas (Izza, Isnaeni, and Syaifudin 2020). Sementara itu, Risnawati (2023) dalam studinya di Desa Kebon Manggu menemukan bahwa Kepala Desa dapat berperan sebagai fasilitator yang melakukan upaya preventif melalui program PTSL dan musyawarah dengan tokoh masyarakat (Risnawati 2023). Di sisi lain, Tanati et al. (2024) menyoroti pentingnya penyuluhan hukum sebagai instrumen untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai penyelesaian sengketa tanah adat melalui jalur non-litigasi dengan pendekatan *win-win solution* (Tanati et al. 2024). . Berbeda dari ketiga penelitian tersebut, penelitian ini berfokus pada peran mediator informal, yaitu Kepala Kelurahan, dalam mengimplementasikan mekanisme mediasi non-litigasi secara bertahap serta strategi komunikasi persuasif yang digunakan untuk mengatasi ego para pihak, sekaligus mengkaji efektivitas Akta Kesepakatan Damai yang dihasilkan di tingkat kelurahan. Kebaruan inilah yang menjadi landasan pentingnya penelitian ini dilakukan, dengan tujuan menganalisis secara mendalam prosedur implementasi mediasi non-litigasi oleh Kepala Kelurahan serta mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambatnya dalam mengupayakan perdamaian para pihak yang bersengketa.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologis untuk menangkap secara objektif bagaimana hukum bekerja dan diterapkan dalam kehidupan nyata masyarakat. Data primer diperoleh melalui wawancara semi terstruktur dengan Kepala Kelurahan Tinap dan Kepala Seksi Transkrip Kelurahan Tinap sebagai narasumber utama, serta keterangan tambahan dari para pihak yang bersengketa, ditunjang dengan observasi partisipatif selama dua belas hari di Kelurahan Tinap, Kecamatan

Sukomoro, Kabupaten Magetan, termasuk keikutsertaan dalam kegiatan Penyuluhan Hukum bertema “Jangan Wariskan Sengketa! Amankan Tanah Hari Ini Demi Masa Depan Anak Cucu”. Data sekunder mencakup bahan hukum primer (UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta dokumen pertanahan seperti Letter C, Petok D, dan Akta Kesepakatan Damai), bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah terkait, dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum. Data yang terkumpul diolah melalui teknik reduksi data, disajikan secara naratif, dan dianalisis secara induktif dengan membandingkan temuan lapangan terhadap teori peran pamong, efektivitas hukum, dan konsep ADR untuk menjawab kedua rumusan masalah penelitian.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme dan Prosedur Implementasi Mediasi Non-Litigasi oleh Kepala Kelurahan Tinap

Sengketa batas tanah di Kelurahan Tinap, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan menunjukkan dinamika hukum spasial yang kompleks dalam komunitas yang tengah mengalami transisi dari kawasan pedesaan menuju daerah pinggiran kota. Implementasi mediasi non-litigasi oleh Kepala Kelurahan Tinap dilaksanakan melalui tiga tahap yang terstruktur:

Pertama, tahap pra-mediasi. Proses dimulai ketika pihak yang bersengketa melaporkan permasalahannya kepada staf kelurahan untuk dicatat dalam Buku Laporan Pengaduan. Selanjutnya, Kepala Seksi Transkrip melakukan verifikasi kelengkapan dokumen awal (KTP, KK, dokumen waris, SPPT, dan peta lokasi). Setelah berkas lengkap, Kepala Kelurahan menerbitkan surat undangan mediasi resmi kepada para pihak, saksi batas, dan tokoh masyarakat (RT/RW), serta

menerapkan teknik *caucus* berupa pertemuan pribadi secara terpisah dengan masing-masing pihak untuk memahami kepentingan dan posisi hukum mereka.

Kedua, tahap pelaksanaan mediasi. Kepala Kelurahan berperan sebagai mediator budaya yang memfasilitasi komunikasi, mengendalikan emosi para pihak, dan memastikan dialog berlangsung lancar. Pembuktian dilakukan secara transparan melalui pencocokan dokumen (Letter C) dan pengukuran ulang batas fisik di lapangan secara kolektif dengan bantuan teknis BPN apabila diperlukan. Seluruh proses dicatat secara metodis dalam notulen dan berita acara risalah mediasi.

Ketiga, tahap pasca-mediasi. Apabila dicapai kesepakatan, disusun Akta Perjanjian Damai atau Surat Pernyataan Bersama yang memuat titik-titik batas secara rinci dan ditandatangani oleh para pihak, saksi batas, serta Kepala Kelurahan. Untuk tanah bersertifikat, hasil pengukuran ulang ditindaklanjuti melalui penerbitan ulang sertifikat oleh BPN. Staf Kelurahan turut melakukan digitalisasi laporan ke laman Posbankum sebagai bentuk akuntabilitas, sementara dokumen sensitif diarsipkan secara manual demi keamanan data warga.

2. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Proses Mediasi Batas Tanah

Efektivitas mediasi non-litigasi di Kelurahan Tinap dipengaruhi oleh sejumlah faktor pendukung yang saling terkait. Faktor utama adalah legitimasi sosial dan daya tarik karismatik Kepala Kelurahan, yang oleh masyarakat tidak semata dipandang sebagai aparatur sipil negara, melainkan juga sebagai sosok “pamong” yang nasihatnya dihormati. Faktor pendukung berikutnya adalah tersedianya landasan yuridis yang kuat melalui UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Surat Keputusan Posbankum tingkat provinsi dan kecamatan yang memberikan legalitas operasional bagi kelurahan dalam menerapkan restorative justice. Koordinasi kelembagaan yang

harmonis dengan Polsek Sukomoro dan Kejaksaan Negeri turut memperkuat posisi kelurahan, karena aparat penegak hukum secara aktif merujuk sengketa tanah ringan untuk diselesaikan melalui mediasi terlebih dahulu, ditunjang oleh pengarsipan Letter C yang cukup terjaga oleh Kepala Seksi Transkrip.

Di sisi lain, proses mediasi juga menghadapi sejumlah faktor penghambat, baik yang bersifat internal-struktural maupun eksternal-kultural. Ego perorangan yang tinggi dari para pihak yang bersengketa, terutama pemilik tanah bersertifikat yang merasa posisi hukumnya sudah kuat, kerap menutup ruang kompromi, terlebih apabila disertai ketidakhadiran salah satu pihak dalam forum mediasi. Dari sisi struktural, keterbatasan teknologi pengukuran tanah dan tidak adanya sertifikasi mediasi resmi dari Mahkamah Agung bagi Kepala Kelurahan turut melemahkan legitimasi yuridis proses mediasi, ditambah kerusakan arsip Letter C peninggalan lama dan hilangnya penanda batas alami akibat erosi yang mempersulit pencarian kebenaran material di lapangan.

Berdasarkan tingginya hambatan yang ditemukan akibat kerusakan dokumen dan kuatnya ego para pihak, tindakan preventif melalui penyuluhan hukum menjadi urgensi yang tidak dapat ditawar. Program Penyuluhan Hukum bertema “Jangan Wariskan Sengketa! Amankan Tanah Hari Ini Demi Masa Depan Anak Cucu” diselenggarakan di Pendopo Kecamatan Sukomoro pada 10 Juli 2026 dan dihadiri sekitar 44 warga, dengan narasumber dari Fakultas Hukum Universitas Negeri Surabaya. Materi penyuluhan disusun atas dua pilar, yaitu administrasi tanah dan

pengelolaan hukum waris tanpa potensi konflik. Warga diberikan pemahaman bahwa dokumen tanah lama seperti Girik, Letter C, Petok D, Pipil, dan Verponding secara bertahap tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan setelah seluruh area dipetakan secara sistematis, sejalan dengan amanat UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, sehingga warga didorong segera mendaftarkan tanahnya secara sporadis. Pada pilar hukum waris, warga diperkenalkan pada tiga sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum waris perdata, hukum waris Islam, dan hukum waris adat, agar pembagian aset warisan dapat diselesaikan melalui musyawarah keluarga sejak dini guna mencegah munculnya sengketa di masa mendatang.

C. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa mekanisme mediasi non-litigasi yang dilaksanakan oleh Kepala Kelurahan Tinap berlangsung melalui tiga tahap yang terstruktur, yaitu pra-mediasi, pelaksanaan mediasi, dan pasca-mediasi, dengan Kepala Kelurahan berperan sebagai mediator budaya yang menggunakan pendekatan persuasif dan kekeluargaan untuk mengurangi kekakuan prosedural sehingga masyarakat merasa lebih nyaman dalam mengungkapkan aspirasinya. Kedua, efektivitas mediasi tersebut ditopang oleh faktor pendukung berupa legitimasi sosial Kepala Kelurahan, landasan yuridis UU No. 30 Tahun 1999, koordinasi dengan Polsek dan Kejaksaan, serta integrasi Posbankum Kelurahan. Namun demikian, mediasi ini masih dihadapkan pada faktor penghambat berupa tingginya ego para pihak, keterbatasan sertifikasi mediasi Mahkamah Agung bagi Kepala

Kelurahan, kerusakan arsip dokumen lama, dan keterbatasan alat ukur, sehingga kesepakatan yang dihasilkan masih rentan dari sisi kepastian hukum karena sangat bergantung pada itikad baik para pihak.

Penulis merekomendasikan agar Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan/BPN memberikan pendampingan hukum serta pelatihan mediasi formal bagi Kepala Kelurahan dan aparaturnya, serta mendorong pendaftaran Akta Perjanjian Damai (*akta van dading*) ke Pengadilan Negeri agar memiliki kekuatan hukum dan daya eksekusi yang lebih mengikat. Pemerintah kelurahan dan tokoh masyarakat juga perlu terus mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah secara hukum, sementara penelitian selanjutnya disarankan memperluas kajian pada praktik mediasi non-litigasi di wilayah lain dengan latar belakang budaya yang berbeda, termasuk kajian mendalam terhadap dokumen perdamaian yang dihasilkan oleh mediator informal.

REFERENSI

- Ismail, Siti Hajar, Muhammad Taurid Yahya, And Zulaikha Rumaisha Alwi. 2025. "Peran Kepala Kelurahan Dalam Meningkatkan Pelayanan." 2(1):6–13.
- Izza, Nihla Salimatul, Diyan Isnaeni, And Ahmad Syaifudin. 2020. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Melalui Mediasi (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)." 339–56.
- Muallif. 2023. "Pemanfaatan Dan Pengelolaan Tanah Yang Berkelanjutan: Fungsi, Dampak, Dan Upaya."
- Okto, Tri, Bimo Ashidiq, And Ana Silviana. 2024. "Penanganan Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Agraria." 6(6):2824–30.
- Risnawati. 2023. "Efektivitas Peran Kepala Desa Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Non Litigasi Di Desa Kebon Manggu."
- Tanati, Daniel, James Yoseph Palenewen, Frans Reumi, Yusak Elisa Reba, M. Herry, Eddy Pelupessy, Lily Bauw, Hotlan Samosir, Yustus Pondayar, And D. A. Decky. 2024. "Penyuluhan Hukum Tentang Cara Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Melalui Jalur Non Litigasi Di Kelurahan Koya Barat Distrik Muara Tami Kota

Jayapura.” 3(8):1–8.

