

**PENGGUNAAN MEDIASI PENYELESAIAN
SENGKETA PERDATA PERTANAHAN
OLEH PEMERINTAH DESA PONDOS
KECAMATAN AMURANG BARAT
KABUPATEN MINAHASA SELATAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 6
TAHUN 2014 TENTANG DESA¹**

Oleh :

Marsya Thania Bunyamin²

Imelda G. Onibala³

Anastasia E. Gerungan⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan mengenai mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan dan untuk mengetahui dan memahami penerapan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Desa Pondos Kecamatan Amurang Barat Kabupaten Minahasa Selatan. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pengaturan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia bersifat sektoral dan tersebar dalam berbagai instrumen hukum yang berbeda tingkatannya, mulai dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang mewajibkan kepala desa menyelesaikan perselisihan masyarakat, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang secara implisit mengandung semangat musyawarah mufakat, hingga peraturan teknis seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dan Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007. 2. Penerapan mediasi oleh Pemerintah Desa Pondos dalam menyelesaikan sengketa batas bidang tanah yang melibatkan tiga pihak terbukti efektif dan sesuai dengan amanat Pasal 26 ayat (4) huruf k UU Desa, dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Berita Acara Mediasi yang kekuatan mengikatnya berlandaskan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPertdata.

Kata Kunci : *Mediasi, Sengketa Perdata Pertanahan, Pemerintah Desa Pondos Kecamatan Amurang Barat Kabupaten Minahasa Selatan*

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sengketa tanah merupakan salah satu masalah hukum yang paling sering terjadi di Indonesia. Kompleksitas kepemilikan tanah, lemahnya administrasi pertanahan, serta tingginya kebutuhan akan lahan menjadikan konflik tanah sebagai isu yang sulit dihindari.⁵ Faktor penyebab sengketa tanah beragam, mulai dari tumpang tindih sertifikat, perbedaan batas wilayah, penguasaan tanah secara ilegal, hingga konflik tanah ulayat yang melibatkan masyarakat adat. Sengketa ini bukan hanya berdampak pada individu, melainkan juga pada stabilitas sosial masyarakat.⁶

Penyelesaian sengketa tanah melalui litigasi (pengadilan) kerap menimbulkan berbagai persoalan. Proses yang panjang, biaya perkara yang besar, serta ketegangan antar pihak menjadi kelemahan utama dari mekanisme pengadilan. Putusan pengadilan yang bersifat menang-kalah (*zero sum game*) sering kali tidak memberikan keputusan kepada semua pihak. Akibatnya, meskipun sengketa dinyatakan selesai secara hukum, konflik sosial dapat terus berlangsung di masyarakat.⁷

Sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Desa, ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang didalamnya sama sekali tidak menjelaskan tentang jenis perkara/perselisihan, mekanisme, bentuk, produk putusan maupun implikasi hukum dari penyelesaian kepala desa. Sekaligus dalam peraturan pemerintah tersebut tidak dijelaskan apakah kepala desa bertindak sebagai “hakim desa” atau “mediator” seperti dalam *alternatif dispute resolution* (ADR).⁸ Apabila bertindak sebagai mediator dapat mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Undang Undang

⁵ *Sengketa Tanah*, dikutip dari <https://www.hukumku.id/post/sengketa-tanah>, diakses pada 25 September 2025.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Penyelesaian Sengketa Tanah*, dikutip dari <https://katasulsel.com/2025/05/09/jurnal-hukum-penyelesaian-sengketa-tanah-melalui-jalur-litigasi-pengadilan/>, di akses pada 25 September 2025.

⁸ Pamungkas, B. A., 2019, *Pelaksanaan Otonomi Desa Pasca Undang-Undang 6 Tahun 2014 Tentang Desa*, Jurnal USM Law Review, hal 210-229.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010172

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Apabila bertindak sebagai hakim desa, usaha penyelesaian perkara/sengketa secara damai, pernah diatur pada masa Hindia Belanda disebut sebagai Peradilan Desa (*dorpsjustitie*), dalam Pasal 3a RO yang sampai sekarang tidak pernah dicabut.⁹

Pasal 1 Undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa dijelaskan bahwa pemerintah desa adalah kepala desa atau disebut dengan nama lain perangkat desa sebagai unsur penyelenggara pemerintah desa yang mempunyai kewajiban untuk memberikan laporan penyelenggara pemerintah desa kepada bupati/walikota, memberikan laporan keterangan pertanggungjawaban kepada BPD (badan permusyawaratan desa), serta menginformasikan laporan penyelenggaraan pemerintah desa kepada masyarakat.

Dalam rangka melaksanakan kewenangan pemerintah desa, maka Kepala Desa sebagai pembina kemasyarakatan memiliki hak, kewajiban dan kewenangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa pada Pasal 26 ayat 1 dan 2 (huruf F dan G), dijelaskan bahwa salah satu kewenangan kepala desa adalah membina kehidupan masyarakat desa dan membina ketentraman dan ketertiban masyarakat desa, kemudian dalam Pasal 26 ayat (4) huruf K disebutkan bahwa kepala desa berkewajiban untuk menyelesaikan perselisihan masyarakat desa.¹⁰

Konflik yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan cenderung untuk meningkat seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik. Mengingat permasalahan dalam bidang pertanahan yang muncul secara kualitas dan kuantitas semakin meningkat sehingga penanganan yang sistematis sangat diperlukan.¹¹ Dikarenakan sengketa tanah dapat menyebabkan permusuhan dan konflik berkepanjangan antara pihak-pihak yang terlibat, sengketa yang berlarut-larut inilah yang dapat menyebabkan gangguan pada keamanan dan ketertiban yang ada di desa. Berbagai upaya penyelesaian sengketa melalui

proses litigasi yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa yang ada sehingga berbagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan seperti mediasi, fasilitasi dan lainnya sangat diperlukan.¹²

Pemilihan Desa Pondos, Kecamatan Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan sebagai lokus penelitian didasarkan pada beberapa pertimbangan. Pertama, di Desa Pondos telah terjadi secara nyata peristiwa sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui mekanisme mediasi oleh pemerintah desa, sehingga tersedia fakta empiris yang konkret untuk dikaji secara mendalam. Kedua, proses mediasi yang dilaksanakan oleh Kepala Desa Pondos berhasil menghasilkan kesepakatan damai di antara para pihak yang bersengketa, yang menunjukkan bahwa mekanisme non-litigasi di tingkat desa memiliki potensi besar untuk dikembangkan dan diperkuat secara hukum. Ketiga, sebagai bagian dari Kabupaten Minahasa Selatan, Desa Pondos merupakan komunitas dengan ikatan sosial yang masih erat dan mengedepankan nilai-nilai musyawarah mufakat dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga relevan untuk dikaji dalam konteks hukum agraria nasional berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Keempat, belum terdapat penelitian hukum yang secara khusus mengkaji pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan di Desa Pondos, sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah sekaligus masukan bagi pemerintah desa dalam mengoptimalkan perannya sebagai mediator sengketa pertanahan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan mengenai mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan?
2. Bagaimana penerapan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Desa Pondos Kecamatan Amurang Barat Kabupaten Minahasa Selatan?

C. Metode Penulisan

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

⁹ Nusuf, S. & Yusar, M, 2023, *Analisis Yuridis Peranan Kepala Desa Selaku Mediator Dalam Sengketa Tanah Masyarakat*, Jurnal Ilmu Hukum, hal 227-235.

¹⁰ Hassan, M. H, 2018, *Kewenangan Penyelesaian Perselisihan Oleh Kepala Desa Menurut Pasal 26 Ayat (4) Huruf K Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*, Malang: Universitas Brawijaya.

¹¹ Iping, & Patmawati, 2021, *Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah*, Jurnal Panorama Hukum, hal 139-153.

¹² Sabila, S. S. & Marpaung, D. S. H, 2020, *Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Di Minangkabau*, Jurnal Hukum Positum, Hal 78-90.

A. Pengaturan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Dalam praktik hukum di Indonesia, mediasi dapat dikelompokkan berdasarkan berbagai kriteria. Berdasarkan kedudukannya dalam sistem hukum, mediasi dapat dibedakan menjadi mediasi di dalam pengadilan (*court-annexed mediation*) dan mediasi di luar pengadilan (*out of court mediation*). Mediasi di dalam pengadilan diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, yang mewajibkan hakim untuk mengupayakan perdamaian melalui mediasi sebelum memeriksa pokok perkara. Kewajiban ini didasarkan pada Pasal 130 HIR dan Pasal 154 RBg yang telah lama mengatur tentang kewajiban hakim untuk mendamaikan para pihak sebelum persidangan dimulai. Apabila mediasi berhasil, kesepakatan damai dikuatkan melalui akta perdamaian yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sementara itu, mediasi di luar pengadilan diselenggarakan oleh berbagai lembaga, baik yang bersifat formal maupun informal. Lembaga-lembaga formal yang menyelenggarakan mediasi di luar pengadilan antara lain: Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR), Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), serta berbagai lembaga mediasi swasta yang telah terdaftar. Sementara mediasi informal dapat dilaksanakan oleh tokoh masyarakat, tokoh adat, maupun kepala desa.¹³

Pengaturan mengenai mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari tingkat undang-undang hingga peraturan menteri. Tidak adanya satu undang-undang khusus yang secara komprehensif mengatur mediasi sengketa pertanahan mencerminkan bahwa pengembangan sistem mediasi pertanahan di Indonesia masih bersifat sektoral dan inkremental.¹⁴

Pada tataran undang-undang, pengaturan mediasi pertanahan dapat ditemukan dalam:

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (selanjutnya disebut UU Desa)

memberikan landasan normatif bagi pemerintah desa untuk menjalankan fungsi penyelesaian perselisihan, termasuk melalui mekanisme mediasi. Secara historis, kewajiban mendamaikan perselisihan masyarakat di desa telah dikenal sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, yang di antaranya mengatur bahwa salah satu tugas dan kewajiban Kepala Desa adalah mendamaikan perselisihan masyarakat di desa. Pengaturan tersebut kemudian diteruskan dan diperkuat dalam UU Desa yang berlaku saat ini, dengan menempatkan kewajiban penyelesaian perselisihan sebagai bagian dari tanggung jawab normatif Kepala Desa yang bersifat mengikat.

Landasan yuridis utama bagi peran Kepala Desa dalam penyelesaian sengketa masyarakat desa terdapat pada Pasal 26 ayat (4) huruf k UU Desa, yang secara tegas menetapkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Desa berkewajiban menyelesaikan perselisihan masyarakat di desa. Ketentuan ini menempatkan penyelesaian perselisihan bukan sekadar sebagai kewenangan yang bersifat diskresi, melainkan sebagai kewajiban hukum yang wajib dilaksanakan oleh setiap Kepala Desa.

Lebih lanjut, pada Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) huruf f dan g UU Desa ditegaskan pula bahwa Kepala Desa memiliki wewenang untuk membina kehidupan masyarakat desa serta membina ketentraman dan ketertiban masyarakat desa. Kewenangan pembinaan dimaksud mencakup di dalamnya kemampuan Kepala Desa untuk menempuh langkah-langkah fasilitasi, mediasi, pembinaan, dan motivasi bagi masyarakat desa dalam rangka menyelesaikan konflik yang terjadi antar warga.¹⁵ Dengan demikian, fungsi Kepala Desa dalam penyelesaian perselisihan secara substansial identik dengan fungsi seorang mediator, yakni pihak ketiga yang netral yang memfasilitasi tercapainya kesepakatan damai antara para pihak yang bersengketa.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

UUPA secara implisit mendorong penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah mufakat sesuai dengan asas hukum adat yang menjadi dasarnya. UUPA memang tidak secara eksplisit mengatur mekanisme

¹³ Christopher W. Moore, *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*, Jossey-Bass Publishers, San Francisco, 2003, hlm. 15.

¹⁴ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 12.

¹⁵ Sri Lestari Rahayu, Mulyanto, dan Anti Mayastuti, "Penguatan Fungsi Kepala Desa sebagai Mediator Perselisihan Masyarakat di Desa," *Yustisia*, Vol. 5 No. 2 (Mei-Agustus 2016), hlm. 341.

mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa pertanahan. Namun demikian, terdapat sejumlah ketentuan dan asas dalam UUPA yang secara substantif mendukung dan bahkan mendorong penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur musyawarah dan mufakat.

Pertama, asas kebersamaan (komunalistik) yang terkandung dalam UUPA mencerminkan pandangan bahwa tanah bukan semata-mata objek hak individual yang dapat diperebutkan secara adversarial, melainkan sumber daya yang memiliki dimensi sosial dan komunal. Asas ini sejalan dengan prinsip mediasi yang mengutamakan kepentingan bersama dan hubungan sosial yang harmonis di antara para pihak.

Kedua, asas fungsi sosial tanah yang tercermin dalam Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Asas ini mengandung makna bahwa penggunaan dan pemilikan tanah tidak boleh semata-mata berorientasi pada kepentingan individual yang eksklusif, melainkan harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas.

Ketiga, semangat UUPA yang menghendaki terwujudnya kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah dapat lebih efektif diwujudkan melalui mediasi yang menghasilkan kesepakatan yang diterima secara sukarela oleh para pihak. Kesepakatan yang lahir dari proses mediasi cenderung lebih stabil dan berkelanjutan dibandingkan putusan pengadilan yang bersifat memaksa, karena para pihak merasa memiliki kesepakatan tersebut.

Oleh karena itu, walaupun UUPA tidak mengatur mediasi secara eksplisit, penggunaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan dapat dibenarkan dan bahkan dianjurkan berdasarkan semangat, asas-asas, dan tujuan yang terkandung dalam UUPA. Pengembangan mekanisme mediasi pertanahan di tingkat desa, termasuk yang dilaksanakan oleh kepala desa, merupakan perwujudan nyata dari cita-cita UUPA untuk mewujudkan keadilan agraria yang berakar pada nilai-nilai kearifan lokal dan hukum adat.

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

UU *a quo* merupakan payung hukum utama bagi penyelenggaraan mediasi di Indonesia. Undang-undang ini memberikan landasan yuridis yang kuat bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui berbagai mekanisme alternatif, termasuk mediasi.

Pasal 6 ayat (1) undang-undang ini menyebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Kemudian Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Apabila dalam waktu 14 hari para pihak belum mampu mencapai kesepakatan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Jika para pihak tidak dapat bersepakat memilih mediator, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak dalam waktu paling lama 14 hari sejak mediator ditunjuk, para pihak dapat menghubungi lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.¹⁶

Lebih jauh, Pasal 6 ayat (6) menyebutkan bahwa usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait. Kesepakatan tertulis yang dicapai tersebut bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik, serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 hari sejak penandatanganan agar dapat dilaksanakan dalam tempo 30 hari setelah pendaftaran.

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Permen ini memberikan kerangka hukum yang komprehensif bagi penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur non-litigasi, termasuk mediasi.¹⁷ Pasal 35 Peraturan Menteri ini menyebutkan bahwa penyelesaian kasus pertanahan dapat dilakukan melalui mediasi, di

¹⁶ Pasal 6 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

¹⁷ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

mana BPN bertindak sebagai fasilitator yang membantu para pihak dalam mencapai kesepakatan. Mediasi yang diselenggarakan oleh BPN dilaksanakan paling banyak 2 (dua) kali dalam jangka waktu 30 hari, dengan ketentuan bahwa mediasi dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak.¹⁸ Hasil mediasi yang berhasil mencapai kesepakatan dituangkan dalam Berita Acara Mediasi yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Berita acara ini kemudian menjadi dasar bagi BPN untuk melakukan tindak lanjut administratif yang diperlukan, misalnya perubahan data pada sertifikat tanah atau penerbitan sertifikat baru.¹⁹ Kerangka hukum ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi telah mendapatkan pengakuan yang kuat dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, baik sebagai mekanisme yang berdiri sendiri maupun sebagai bagian dari prosedur administratif pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pemerintah yang bertanggung jawab di bidang pertanahan memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 memberikan kewenangan kepada BPN untuk menangani kasus pertanahan, termasuk melalui upaya mediasi di luar pengadilan.²⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 35-37 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, mediasi yang difasilitasi oleh BPN dilaksanakan dengan prinsip-prinsip kesukarelaan, kesetaraan para pihak, kerahasiaan, dan netralitas mediator. BPN bertindak sebagai fasilitator yang membantu para pihak dalam mencapai kesepakatan, bukan sebagai pihak yang menjatuhkan putusan.²¹

Apabila mediasi yang difasilitasi BPN berhasil mencapai kesepakatan, BPN menerbitkan Berita Acara Mediasi yang memuat isi kesepakatan secara lengkap. Berita Acara ini kemudian menjadi dasar bagi BPN untuk menindaklanjuti secara administratif, misalnya dengan melakukan perubahan data pertanahan, pembatalan sertifikat yang bermasalah, atau penerbitan sertifikat pengganti.

5. Peraturan BANI Nomor PER-01/BANI/09/2016 tentang Arbiter, Mediator, dan Kode Etik

Dalam rangka mengatur tata kelola pelaksanaan arbitrase dan mediasi secara profesional, BANI menerbitkan Peraturan BANI Nomor PER-01/BANI/09/2016 tentang Arbiter, Mediator, dan Kode Etik (selanjutnya disebut Peraturan BANI No. PER-01/2016) sebagai instrumen normatif internal yang mengikat seluruh arbiter dan mediator yang terdaftar di lingkungan BANI.²²

Peraturan BANI No. PER-01/2016 mendefinisikan mediator sebagai seseorang yang memiliki keahlian dan pengalaman dalam bidang tertentu, yang diangkat oleh para pihak atau oleh BANI untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan penyelesaian sengketa melalui proses mediasi.²³ Pengangkatan mediator dapat dilakukan baik atas kesepakatan para pihak maupun atas penetapan BANI, sehingga memberikan fleksibilitas yang disesuaikan dengan karakteristik sengketa yang dihadapi. Adapun seseorang yang akan diangkat sebagai mediator wajib memenuhi kualifikasi berupa integritas moral yang tinggi, pengalaman di bidang yang relevan, telah mengikuti pelatihan mediasi yang diakui, serta terdaftar dalam daftar mediator BANI.²⁴

Salah satu aspek paling substansial dalam Peraturan BANI No. PER-01/2016 adalah pengaturan mengenai Kode Etik Mediator. Kode etik ini mewajibkan setiap mediator untuk senantiasa bersikap netral dan tidak memihak, menjaga kerahasiaan seluruh informasi yang diperoleh selama proses mediasi, menghindari benturan kepentingan, serta menjalankan tugasnya dengan penuh kejujuran dan itikad baik.²⁵ Pelanggaran terhadap kode etik dapat mengakibatkan sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara, hingga pencabutan status keanggotaan sebagai mediator BANI. Selain itu, sebelum proses mediasi dimulai, mediator diwajibkan untuk mengungkapkan setiap keadaan yang berpotensi menimbulkan keraguan atas netralitas dan independensinya. Kewajiban pengungkapan (*disclosure*) ini merupakan

¹⁸ Pasal 36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁹ Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

²⁰ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020

²¹ *Ibid.*

²² Badan Arbitrase Nasional Indonesia, *Peraturan BANI Nomor PER-01/BANI/09/2016 tentang Arbiter, Mediator, dan Kode Etik*, (Jakarta: BANI, 2016), Konsiderans Menimbang.

²³ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

²⁴ *Ibid.*, Pasal 3.

²⁵ Takdir Rahmadi, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 75.

implementasi dari prinsip transparansi yang menjadi fondasi kepercayaan para pihak terhadap proses mediasi.

Dalam pelaksanaannya, mediator tidak berwenang untuk memaksakan suatu penyelesaian kepada para pihak, melainkan hanya bertugas memfasilitasi komunikasi dan mendorong tercapainya kesepakatan yang bersifat sukarela.²⁶ Hal ini membedakan secara tegas fungsi mediator dari fungsi arbiter, di mana arbiter memiliki kewenangan untuk menjatuhkan putusan yang bersifat final dan mengikat, sedangkan mediator tidak memiliki kewenangan adjudikatif semacam itu. Dengan demikian, Peraturan BANI No. PER-01/2016 merupakan instrumen kelembagaan yang memiliki peran strategis dalam membangun ekosistem mediasi yang profesional dan berintegritas, sekaligus memperkuat posisi BANI sebagai lembaga penyelesaian sengketa alternatif yang tidak hanya mengedepankan efisiensi prosedural, tetapi juga menjunjung tinggi nilai-nilai etika dalam setiap proses penyelesaian sengketa yang ditanganinya.²⁷

6. Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (selanjutnya disebut Kepka BPN No. 34 Tahun 2007) sebagai instrumen kebijakan yang memberikan panduan teknis bagi seluruh jajaran BPN dalam menangani sengketa, konflik, maupun perkara pertanahan.

Kepka BPN No. 34 Tahun 2007 membedakan permasalahan pertanahan ke dalam tiga kategori. Sengketa pertanahan merupakan perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Konflik pertanahan adalah perselisihan yang melibatkan orang perseorangan, kelompok, atau organisasi yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Adapun perkara pertanahan adalah perselisihan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimohonkan penanganannya kepada BPN

RI.²⁸ Pembedaan klasifikasi ini memiliki signifikansi penting dalam menentukan mekanisme penyelesaian yang tepat, termasuk dapat atau tidaknya mediasi diterapkan dalam suatu permasalahan tertentu.

Dalam konteks sengketa pertanahan secara khusus, Kepka BPN No. 34 Tahun 2007 secara eksplisit menetapkan mediasi sebagai salah satu mekanisme penyelesaian yang dapat ditempuh. Huruf IV angka 3 Kepka BPN No. 34 Tahun 2007 menyatakan bahwa dalam rangka penyelesaian sengketa, BPN RI/Kanwil BPN/Kantor Pertanahan dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui cara mediasi dengan menempatkan BPN selaku mediator yang menjembatani para pihak untuk mencapai kesepakatan. Ketentuan ini menegaskan bahwa BPN tidak semata-mata berkedudukan sebagai badan administratif penerbit produk hukum pertanahan, melainkan juga memiliki fungsi aktif sebagai **mediator institusional** yang secara resmi difungsikan oleh negara untuk membantu para pihak mencapai penyelesaian tanpa harus menempuh jalur litigasi.²⁹

Lebih lanjut, dalam pelaksanaannya BPN berperan sebagai pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kepentingan atas objek sengketa. BPN tidak berwenang untuk memutuskan atau menentukan hasil akhir penyelesaian, melainkan hanya memfasilitasi komunikasi dan perundingan antara para pihak hingga tercapai kesepakatan yang bersifat sukarela. Apabila proses mediasi berhasil, kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak dan menjadi landasan bagi penyelesaian administrasi pertanahan selanjutnya oleh BPN.³⁰ Sebaliknya, apabila mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, para pihak dipersilakan untuk menempuh upaya hukum lain yang tersedia, termasuk melalui jalur pengadilan.³¹

Proses mediasi pada umumnya berlangsung melalui tahapan-tahapan yang

²⁶ Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 59.

²⁷ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional: Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 47.

²⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), hlm. 15.

²⁹ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 112; lihat juga Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Pustaka Margaretha, 2012), hlm. 265.

³⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hlm. 47–48.

³¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 22.

terstruktur, meskipun dalam praktiknya tahapan tersebut dapat bervariasi tergantung pada jenis sengketa, karakteristik para pihak, dan konteks sosial-budaya di mana mediasi dilaksanakan.

Meskipun hasil mediasi yang dilaksanakan kepala desa tidak secara otomatis memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta perdamaian pengadilan, kesepakatan yang dihasilkan tetap mengikat para pihak berdasarkan prinsip itikad baik dan kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdota. Untuk memperkuat kekuatan hukumnya, kesepakatan hasil mediasi desa dapat didaftarkan ke Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan kekuatan eksekutorial.

Dalam perspektif sistem hukum yang lebih luas, mediasi desa yang dilaksanakan kepala desa juga dapat dipahami sebagai bentuk penerapan pluralisme hukum, di mana norma dan mekanisme hukum adat setempat dipadukan dengan ketentuan hukum nasional dalam rangka mencapai penyelesaian sengketa yang adil, efektif, dan diterima oleh masyarakat.³²

B. Penerapan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Desa Pondos Kecamatan Amurang Barat Kabupaten Minahasa Selatan

1. Deskripsi Kasus dan Proses Pelaksanaan Mediasi oleh Pemerintah Desa Pondos

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Pondos, Kecamatan Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan, sengketa pertanahan yang menjadi objek kajian penelitian ini bermula dari suatu transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara Ricke Rambli selaku penjual (pihak pertama) dan Olivia Manembu selaku pembeli (pihak kedua). Transaksi tersebut pada awalnya telah disepakati oleh kedua belah pihak dan dianggap telah selesai dengan baik.³³

Sengketa baru muncul ketika pihak kedua mengajukan permohonan kepada pemerintah desa untuk dilakukan pengukuran tanah atas objek yang telah dibeli. Pada saat pengukuran tanah berlangsung, muncul pihak ketiga yang merupakan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan objek tanah yang diperjualbelikan. Pihak ketiga tersebut mengajukan keberatan dengan alasan bahwa batas tanah yang diukur tidak sesuai dengan batas yang sebenarnya dan dinilai telah merugikan pihaknya.

Keberatan pihak ketiga menimbulkan perselisihan di antara ketiga pihak: pihak penjual (pihak pertama), pihak pembeli (pihak kedua), dan pihak pemilik tanah yang berbatasan (pihak ketiga). Situasi ini berpotensi berkembang menjadi konflik yang lebih serius apabila tidak segera ditangani dengan tepat dan bijaksana. Pihak-pihak yang terlibat memiliki klaim dan kepentingan yang saling bertentangan atas batas bidang tanah yang menjadi pokok sengketa.

Menghadapi situasi tersebut, pemerintah desa dalam hal ini Kepala Desa Pondos bersama perangkat desa berinisiatif untuk turun tangan dan membantu menyelesaikan sengketa tersebut. Kepala desa menilai bahwa penyelesaian melalui jalur musyawarah di tingkat desa merupakan langkah yang tepat mengingat semua pihak yang bersengketa merupakan warga desa yang saling mengenal dan diharapkan dapat mencapai kesepakatan yang memuaskan semua pihak.³⁴

Pelaksanaan mediasi oleh Pemerintah Desa Pondos berlangsung melalui serangkaian tahapan yang terstruktur, meskipun tidak secara formal mengacu pada prosedur mediasi yang baku sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tahapan-tahapan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut.

a. Tahap Penerimaan dan Persiapan

Setelah menerima laporan tentang terjadinya sengketa terkait pengukuran batas tanah, Kepala Desa Pondos segera mengambil langkah-langkah persiapan. Pertama, kepala desa bersama perangkat desa melakukan pencatatan dan identifikasi awal terhadap permasalahan yang dilaporkan. Kedua, kepala desa menugaskan perangkat desa untuk melakukan peninjauan lokasi tanah yang disengketakan guna memperoleh gambaran faktual tentang kondisi fisik tanah dan batas-batasnya. Ketiga, kepala desa mengirimkan surat panggilan atau undangan secara lisan kepada semua pihak yang terlibat, yakni pihak pertama (penjual), pihak kedua (pembeli), dan pihak ketiga (pemilik tanah berbatasan), untuk hadir dalam pertemuan mediasi di Kantor Desa Pondos pada waktu yang telah ditentukan. Kepala desa juga mengundang saksi-saksi yang dianggap mengetahui sejarah dan kondisi tanah yang disengketakan.

b. Tahap Pembukaan dan Penyampaian Posisi Para Pihak

³² Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 91.

³³ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Pondos, di Kantor Desa Pondos, Kecamatan Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan, tanggal 7 Januari 2026..

³⁴ Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Pondos, EM, *Op. Cit.*

Pada hari yang telah ditentukan, pertemuan mediasi dibuka oleh Kepala Desa Pondos di Kantor Desa. Kepala desa menjelaskan tujuan pertemuan, yakni untuk mencari solusi damai atas sengketa yang terjadi, dan menegaskan bahwa proses yang akan berlangsung didasarkan pada prinsip musyawarah untuk mufakat. Kepala desa juga memperkenalkan perangkat desa yang hadir sebagai saksi dalam proses mediasi tersebut.

Setelah pembukaan, kepala desa memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk menyampaikan pandangan, fakta, dan kepentingannya. Pihak pertama (penjual) menyampaikan keterangan mengenai batas-batas tanah yang dijual berdasarkan pengetahuan dan pemahaman yang dimilikinya. Pihak kedua (pembeli) menyampaikan keterangan tentang transaksi jual beli yang telah dilakukan serta permohonannya untuk pengukuran tanah. Pihak ketiga menyampaikan keberatannya atas batas tanah yang diukur dan menjelaskan klaim batas tanah dari sisinya.

Kepala desa dengan sabar mendengarkan keterangan dari masing-masing pihak, mengajukan pertanyaan-pertanyaan klarifikasi untuk memperoleh pemahaman yang lebih lengkap tentang fakta dan klaim masing-masing pihak, serta menjaga agar diskusi tetap berlangsung secara tertib dan kondusif. Kepala desa juga meminta keterangan dari saksi-saksi yang dihadirkan untuk memperoleh informasi tambahan tentang sejarah kepemilikan dan batas-batas tanah yang disengketakan.

c. Tahap Negosiasi dan Perundingan

Setelah semua pihak menyampaikan posisi dan keterangan mereka, kepala desa mulai memfasilitasi proses negosiasi dan perundingan untuk menemukan titik temu di antara para pihak. Kepala desa mengidentifikasi inti permasalahan, yakni ketidakcocokan klaim batas tanah antara pihak kedua dan pihak ketiga, dan kemudian mencari alternatif-alternatif solusi yang dapat diterima oleh semua pihak.

Dalam proses negosiasi ini, kepala desa menggunakan pendekatan yang berbasis pada kepentingan (*interest-based*), bukan sekadar mempertahankan posisi hukum formal masing-masing pihak. Kepala desa mendorong para pihak untuk mempertimbangkan kepentingan jangka panjang, termasuk keharmonisan hubungan

bertetangga, stabilitas sosial di desa, dan kepastian dalam pemanfaatan tanah masing-masing.

d. Tahap Kesepakatan

Melalui serangkaian proses perundingan yang difasilitasi oleh Kepala Desa Pondos, akhirnya para pihak berhasil mencapai kesepakatan damai. Kesepakatan tersebut mencakup penetapan batas-batas tanah yang disepakati bersama, di mana pihak-pihak yang terkait setuju untuk menerima hasil pengukuran batas tanah yang telah disepakati bersama sebagai batas definitif bidang tanah masing-masing.

Kesepakatan yang telah dicapai kemudian dituangkan secara tertulis dalam Berita Acara Mediasi dan Surat Kesepakatan Damai yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, disaksikan oleh Kepala Desa, Sekretaris Desa, dan beberapa perangkat desa sebagai saksi. Penandatanganan dokumen kesepakatan ini merupakan momen penting yang menandai berhasilnya penyelesaian sengketa melalui mediasi desa.³⁵

Setelah kesepakatan tercapai, kepala desa menginstruksikan perangkat desa untuk mencatat hasil mediasi dalam buku administrasi desa dan menyimpan dokumen-dokumen terkait sebagai arsip resmi pemerintah desa. Langkah ini penting untuk memberikan kepastian dokumentasi yang dapat dijadikan referensi apabila dikemudian hari timbul perselisihan kembali terkait batas tanah yang telah disepakati.

Pelaksanaan mediasi oleh Pemerintah Desa Pondos dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang telah diuraikan di atas perlu dikaji secara yuridis dari berbagai perspektif hukum yang berlaku, khususnya dalam hubungannya dengan ketentuan UUPA dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Kesesuaian dengan Kewenangan Kepala Desa Berdasarkan UU Desa

Inisiatif Kepala Desa Pondos untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi sepenuhnya sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Pasal 26 ayat (4) huruf k undang-undang tersebut secara tegas menyebutkan bahwa kepala desa berkewajiban

³⁵ Surat Kesepakatan Damai Desa Pondos, Kecamatan Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan, tertanggal 14 Februari 2025.

untuk menyelesaikan perselisihan masyarakat desa. Dalam konteks ini, tindakan kepala desa yang mengundang para pihak, memfasilitasi pertemuan, mendengarkan keterangan semua pihak, dan mendorong tercapainya kesepakatan damai merupakan pelaksanaan nyata dari kewajiban tersebut. Kepala desa tidak bertindak sebagai hakim yang menjatuhkan putusan, melainkan sebagai mediator yang memfasilitasi para pihak untuk mencapai kesepakatan sukarela. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang menyebutkan bahwa sengketa perdata dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan itikad baik.

Kesesuaian dengan Asas-Asas UUPA

Ditinjau dari perspektif UUPA, mediasi yang dilaksanakan di Desa Pondos dapat dinilai selaras dengan asas-asas yang terkandung dalam UUPA. Pertama, mediasi tersebut sesuai dengan asas hukum adat yang menjadi fondasi UUPA, karena musyawarah mufakat merupakan cara penyelesaian sengketa yang diakui dan telah lama dipraktikkan dalam tradisi hukum adat Minahasa. Kedua, mediasi tersebut selaras dengan fungsi sosial tanah dalam UUPA. Dengan mengutamakan kesepakatan damai daripada pertarungan hukum formal, mediasi desa membantu menjaga keharmonisan hubungan sosial di antara warga, yang pada akhirnya mendukung pengelolaan dan pemanfaatan tanah secara damai dan produktif. Ketiga, mediasi yang berhasil mencapai kesepakatan batas tanah yang jelas antara para pihak berkontribusi pada terwujudnya kepastian hukum atas tanah, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA. Dengan adanya kesepakatan yang didokumentasikan secara tertulis dan disaksikan oleh pejabat desa, para pihak memiliki kepastian yang lebih baik tentang batas-batas hak atas tanah mereka.

Di samping itu, prinsip musyawarah juga terkandung dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menegaskan bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Pasal ini mengandung prinsip kesetaraan yang menjadi fondasi penting dalam penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah, yakni bahwa setiap pihak yang terlibat dalam sengketa berhak diperlakukan secara setara dan mendapat

kesempatan yang sama untuk menyampaikan kepentingannya dalam proses perundingan.

Lebih jauh, Pasal 10 UUPA mengatur kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Ketentuan ini mencerminkan filosofi dasar UUPA bahwa hubungan antara manusia dengan tanah harus dibangun di atas dasar keadilan sosial, yang berarti setiap perselisihan yang timbul dari hubungan tersebut seyogianya diselesaikan pula melalui pendekatan yang adil dan berimbang, sebagaimana yang ditawarkan oleh mekanisme musyawarah mufakat. Dalam konteks sengketa tanah, musyawarah mufakat memiliki relevansi yang sangat kuat mengingat karakteristik sengketa pertanahan di Indonesia yang seringkali tidak hanya berdimensi hukum semata, tetapi juga menyentuh aspek sosial, budaya, dan emosional para pihak.

Penyelesaian sengketa tanah melalui musyawarah memungkinkan para pihak untuk tidak hanya mempertimbangkan hak-hak hukum formal, tetapi juga kepentingan-kepentingan yang lebih luas seperti hubungan kekeluargaan, nilai-nilai adat, dan keharmonisan sosial dalam komunitas.³⁶ Hal ini menjadikan musyawarah mufakat sebagai instrumen penyelesaian yang berpotensi menghasilkan solusi yang lebih komprehensif dan berkelanjutan dibandingkan putusan pengadilan yang semata-mata bersifat adjudikatif.

Kekuatan Hukum Kesepakatan Mediasi Desa

Salah satu aspek yuridis yang paling kritis dalam mediasi desa adalah kekuatan hukum dari kesepakatan yang dihasilkan. Berbeda dengan akta perdamaian yang dikeluarkan oleh pengadilan yang memiliki kekuatan eksekutorial, kesepakatan mediasi yang dibuat di tingkat desa pada dasarnya merupakan perjanjian perdata biasa yang kekuatannya didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam kasus di Desa Pondos, kesepakatan yang dicapai melalui mediasi kepala desa memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni: (1) kesepakatan para pihak;

³⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), hlm. 7-8.

(2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal. Mengingat bahwa kesepakatan tersebut dibuat secara sukarela oleh para pihak yang cakap hukum, memiliki objek yang jelas (batas bidang tanah), dan tidak bertentangan dengan hukum, maka kesepakatan tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Untuk memperkuat kekuatan hukum kesepakatan hasil mediasi desa, disarankan agar kesepakatan tersebut didaftarkan ke Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang mewajibkan pendaftaran kesepakatan dalam waktu paling lama 30 hari sejak penandatanganan. Pendaftaran ke pengadilan akan memberikan kekuatan eksekutorial yang lebih kuat sehingga apabila salah satu pihak di kemudian hari ingkar janji, pihak yang dirugikan dapat memohon eksekusi melalui pengadilan.³⁷

Keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Pondos tidak terlepas dari berbagai faktor pendukung yang secara bersama-sama menciptakan kondisi yang kondusif bagi tercapainya kesepakatan damai. Faktor-faktor tersebut dapat diidentifikasi sebagai berikut.

1. Kepala Desa Pondos memiliki kepemimpinan yang kuat dan dihormati oleh masyarakat. Kemampuan kepala desa dalam memfasilitasi komunikasi, mengelola emosi para pihak, dan mengarahkan perundingan menuju solusi yang konstruktif merupakan faktor kunci keberhasilan mediasi. Kepercayaan masyarakat terhadap kepala desa sebagai tokoh yang adil dan bijaksana menciptakan suasana yang mendukung keterbukaan dialog.
2. Masyarakat Desa Pondos yang masih kuat memegang nilai-nilai kekeluargaan, musyawarah, dan gotong royong warisan budaya Minahasa menjadi modal sosial yang sangat berharga dalam proses mediasi. Para pihak yang bersengketa, sebagai warga yang hidup berdampingan dalam satu komunitas, memiliki motivasi intrinsik untuk mencapai penyelesaian damai demi menjaga hubungan sosial jangka panjang.
3. Ketiga pihak yang terlibat dalam sengketa menunjukkan itikad baik untuk berpartisipasi dalam proses mediasi dan mencari solusi yang dapat diterima bersama. Ketidadaan itikad baik dari salah satu pihak merupakan hambatan utama dalam mediasi, namun dalam kasus ini semua pihak hadir dan berpartisipasi aktif.

4. Hadirnya saksi-saksi yang mengetahui sejarah kepemilikan dan batas-batas tanah secara langsung membantu proses mediasi dengan memberikan informasi faktual yang objektif. Keterangan saksi membantu mengklarifikasi fakta-fakta yang dipersengketakan dan mempersempit jarak antara klaim para pihak.
5. Sengketa di Desa Pondos memiliki ruang lingkup yang relatif terbatas, yakni perselisihan batas tanah antara tiga pihak dalam satu bidang lokasi. Sengketa yang lebih kompleks, misalnya yang melibatkan banyak pihak atau berkaitan dengan hak-hak tanah yang telah terdaftar secara resmi, umumnya memerlukan penanganan yang lebih komprehensif.

Di samping faktor-faktor pendukung tersebut, terdapat pula beberapa faktor penghambat dan keterbatasan yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan di tingkat desa, termasuk di Desa Pondos.

1. Kepala desa pada umumnya tidak memiliki pendidikan atau pelatihan formal di bidang hukum pertanahan dan mediasi. Keterbatasan ini dapat berdampak pada kemampuan kepala desa dalam mengidentifikasi isu-isu hukum yang kompleks, memahami implikasi yuridis dari kesepakatan yang dicapai, dan memastikan bahwa kesepakatan tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.
2. Sebagaimana telah diuraikan, kesepakatan hasil mediasi desa tidak memiliki kekuatan eksekutorial secara langsung. Apabila salah satu pihak kemudian ingkar dari kesepakatan yang telah dibuat, pihak yang dirugikan harus menempuh jalur hukum lain untuk mendapatkan penegakan hak-haknya.
3. Kepala desa sebagai tokoh yang dikenal baik oleh semua pihak yang bersengketa berpotensi tidak sepenuhnya netral apabila salah satu pihak memiliki hubungan yang lebih dekat dengan kepala desa. Kondisi ini dapat mempengaruhi kepercayaan pihak lain terhadap proses mediasi dan hasil yang dicapai.
4. Pelaksanaan mediasi oleh kepala desa belum didasarkan pada prosedur standar yang baku dan tertulis. Hal ini dapat menyebabkan ketidakkonsistenan dalam proses dan hasil mediasi, serta menyulitkan evaluasi dan perbaikan mekanisme mediasi ke depannya.³⁸

³⁷ Gatot Soemartono, *Op. Cit.*, hlm. 135.

³⁸ *Ibid.*

Keberhasilan mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Desa Pondos memiliki implikasi yang signifikan, baik bagi para pihak yang terlibat secara langsung maupun bagi komunitas Desa Pondos secara keseluruhan.

Bagi komunitas Desa Pondos secara keseluruhan, keberhasilan mediasi memberikan preseden positif bahwa sengketa pertanahan dapat diselesaikan secara damai di tingkat desa tanpa harus eskalasi ke tingkat yang lebih formal. Preseden ini diharapkan dapat mendorong warga desa yang menghadapi sengketa serupa di masa mendatang untuk terlebih dahulu mencoba penyelesaian melalui mediasi kepala desa sebelum membawa sengketa ke pengadilan.

Namun demikian, untuk memperkuat implikasi positif tersebut dalam jangka panjang, diperlukan tindak lanjut hukum yang lebih formal. Kesepakatan batas tanah yang telah dicapai idealnya ditindaklanjuti dengan pengukuran ulang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Minahasa Selatan, dan hasilnya didaftarkan secara resmi dalam data pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat berdasarkan UUPA dan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia bersifat sektoral dan tersebar dalam berbagai instrumen hukum yang berbeda tingkatannya, mulai dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang mewajibkan kepala desa menyelesaikan perselisihan masyarakat, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang secara implisit mengandung semangat musyawarah mufakat, hingga peraturan teknis seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dan Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007.
2. Penerapan mediasi oleh Pemerintah Desa Pondos dalam menyelesaikan sengketa batas bidang tanah yang melibatkan tiga pihak terbukti efektif dan sesuai dengan amanat Pasal 26 ayat (4) huruf k UU Desa, dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Berita Acara Mediasi yang kekuatan mengikatnya berlandaskan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Namun demikian, keterbatasan

kompetensi hukum formal kepala desa, belum adanya prosedur standar yang baku, serta lemahnya kekuatan eksekutorial kesepakatan yang dihasilkan menjadi hambatan yang perlu segera diatasi melalui penyempurnaan regulasi teknis pelaksanaan UU Desa.

B. Saran

1. Pemerintah pusat perlu segera menyempurnakan pengaturan teknis mediasi dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa melalui penerbitan peraturan pemerintah atau peraturan menteri yang secara khusus mengatur prosedur pelaksanaan mediasi oleh kepala desa, jenis sengketa yang dapat ditangani termasuk sengketa perdata pertanahan, standar kompetensi minimal kepala desa sebagai mediator, serta kekuatan hukum dan mekanisme penegakan kesepakatan yang dihasilkan. Penyempurnaan regulasi ini penting agar kewajiban yang telah diamanatkan Pasal 26 ayat (4) huruf k UU Desa dapat dilaksanakan secara optimal, konsisten, dan memberikan kepastian hukum yang sesungguhnya bagi masyarakat desa.
2. Pemerintah Desa Pondos dan desa-desa lainnya perlu menyusun Peraturan Desa yang secara khusus mengatur prosedur mediasi sengketa pertanahan di tingkat desa, mencakup tahapan yang baku, persyaratan dokumentasi, dan mekanisme tindak lanjut hukumnya. Setiap kesepakatan mediasi yang dihasilkan wajib ditindaklanjuti secara ganda, yakni didaftarkan ke Pengadilan Negeri guna memperoleh kekuatan eksekutorial, serta dikoordinasikan dengan Kantor Pertanahan BPN Kabupaten untuk pengukuran dan pendaftaran resmi perubahan data tanah. Dengan demikian, mediasi desa tidak hanya menjadi solusi penyelesaian sengketa yang cepat dan murah, tetapi juga menghasilkan kepastian hukum yang permanen dan terintegrasinya hasil mediasi ke dalam sistem pendaftaran tanah nasional sebagaimana diamanatkan UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurasyid, Priyatna. 2002. *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- Arifin. 2020. *Efektifitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jurnal RechtsVinding.

- Azumi, T. 2022. *Dinamika Perkembangan Dan Tantangan Implementasi Hukum Adat Di Indonesia*.
- Budiono. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung.
- Fajar & Achmad. 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta.
- Hassan, M. H. 2018. *Kewenangan Penyelesaian Perselisihan Oleh Kepala Desa Menurut Pasal 26 Ayat (4) Huruf K Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Marzuki. 2005. *Legal Research*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Moore, Christopher W. 2003. *The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict*. San Francisco: Jossey-Bass Publishers.
- Muchsan. 2004. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta.
- Muhaiman. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Nurcholis, Hanif. 2005. *Teori dan Praktik: Pemerintahan dan Otonomi Daerah*. Jakarta.
- Rahardjo. 2006. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahmadi, Takdir. 2011. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Salim. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soekarno, Soerjono dan Sri Mahmudji. 2019. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sudikno. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta.
- Sugiman, S. 2018. *Pemerintahan Desa*. Binamullia Hukum.
- Sumardjono. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta.
- Sutiyoso. 2014. *Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi*. Yogyakarta.
- B. Peraturan Perundang - Undangan**
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Herzien Inlandsch Reglement (HIR).
Rechtsreglement Buitengewesten (RBg).
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2016 tentang Kewenangan Desa.
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.
Surat Kesepakatan Damai Desa Pondos, Kecamatan Amurang Barat, Kabupaten Minahasa Selatan, tertanggal 14 Februari 2025.
- C. Jurnal**
- Aghis & Hudi. 2025. "Implementasi Mediasi Dan Pendekatan Keadilan Restoratif Dalam Penyelesaian Sengketa Medis Di Indonesia". *Jurnal Intelek Insan Cendika*.
- Adnan, H. 2020. "Implementasi Penyalahgunaan Alokasi Dana Desa Oleh Kepala Desa Terhadap Pemerintahan Desa". *Jurnal Hukum*.
- Armis. 2025. "Peran Pemerintah Desa pada Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Permen Agraria No. 11 Tahun 2016 di Desa Muara Delang Kabupaten Merangin". *Jurnal Hukum Universitas Jambi*.
- Asmawati. 2014. "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Darman, I Komang. 2022. "Kewenangan Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah pada Masyarakat di Desa Mampai Kecamatan Kapuas Murung Kabupaten Kapuas". *Belom Bahadat: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 12, No. 2.
- Dewi, Sri Anggraini Kusuma dan Rezky Panji Perdana Martua Hasibuan. 2021. "Legitimasi

- Kedudukan Kepala Desa dalam Penyelesaian Sengketa Agraria". *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, Vol. 1, No. 2.
- Efektivitas Pelaksanaan Mediasi oleh Pemerintah Desa dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Kasus di Desa Sumberejo, Kabupaten Malang). 2023. *Jurnal Hukum Unisma*.
- Fatimah. 2025. "Implementasi Permendagri Nomor 45 Tahun 2016 tentang Pedoman Penetapan dan Penegasan Batas Desa terhadap Penyelesaian Batas Desa". *Jurnal Hukum UIN Jambi*.
- Hangge, Dewy, Ishak Alfred Tungga dan A. Resopijani. 2023. "Wewenang Kepala Desa sebagai Hakim Pendamai dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Warisan di Desa Kuimasi, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang". *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, Vol. 4, No. 5.
- Herbin, Rangga & Diana. 2024. "Mekanisme Mediasi Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Waris Tanah". *Jurnal Hukum Progresif*.
- Iping & Patmawati. 2021. "Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah". *Jurnal Panorama Hukum*.
- Irawati, Erni. 2021. "Peningkatan Kapasitas Desa Berdasarkan Pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014". *Inovasi Penelitian*, Vol. 2.
- Kartika, Sari. 2019. "Eksistensi E-Court Untuk Mewujudkan Asas Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan Dalam Sistem Peradilan Perdata Di Indonesia". *Jurnal Yustitia*.
- Kristianto & Fitika. 2023. "Peranan Kepala Desa sebagai Mediator dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Desa Sidokumpul Kabupaten Kendal)". *Jurnal Hukum dan Bahasa*.
- Kurniati, Nia dan Efa Laela Fakhriah. 2017. "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016". *Sosiohumaniora*, Vol. 19, No. 2.
- Lalu, Muhamad Hilmi Zuhdi. 2024. *Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi oleh Kepala Desa*. Skripsi. Mataram: Universitas Muhammadiyah Mataram.
- Nida & Rusmadiyanto. 2025. "Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Konsiliasi di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan". *Jurnal Hukum dan Politik*.
- Nusuf, S. & Yusar, M. 2023. "Analisis Yuridis Peranan Kepala Desa Selaku Mediator Dalam Sengketa Tanah Masyarakat". *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Pamungkas, B. A. 2019. "Pelaksanaan Otonomi Desa Pasca Undang-Undang 6 Tahun 2014 Tentang Desa". *Jurnal USM Law Review*.
- Paru, Selni. 2019. *Peran Kepala Desa dalam Pelaksanaan Pembangunan di Desa Salibabu Kecamatan Salibabu*.
- Penyelesaian Sengketa Tanah Antar Warga oleh Pemerintah Desa Tainsala (Penelitian Hukum Empiris). 2022. *Jurnal Hukum Widyakarya*.
- Resmini & Sakban. 2019. "Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Masyarakat Hukum Adat". *Civicus: Pendidikan Pancasila & Kewarganegaraan*.
- Sabila, S. S. & Marpaung, D. S. H. 2020. "Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Di Minangkabau". *Jurnal Hukum Positum*.
- Sari. 2017. "Hak-hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)". *Jurnal Mitra Manajemen*.
- Silap, Aiko Kezi dan Donna Okthalia Setiabudhi. 2024. "Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa oleh Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa)". *Lex Administratum*, Vol. IX, No. 4.
- Syahrier, Darminto & Anshori. 2025. "Analisis Pohon Konflik dan Pemetaan Konflik Agraria antara Masyarakat dan Perusahaan Kelapa Sawit". *Jurnal Sosial Masyarakat Umum dan Reformasi*.
- Taufiqurrahman, Gufran, Sukma & Asfarina. 2023. "Peran Pemerintah Desa Dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Batas Tanah Sawah Di Desa Kaowa Kec. Lambitu". *Journal of Law and Sharia*.
- Umar. 2024. "Peran dan Tantangan Majelis Penyelesaian Sengketa (MPS) dalam Penyelesaian Sengketa Pemilihan Kepala Desa di Kabupaten Bone Bolango". *Jurnal Yayasan Pendidikan dan Bantuan Hukum*.
- Winda Nurul, Sufirman Rahman dan Abdul Qahar. 2024. "Peran Kepala Desa dalam Menyelesaikan Masalah Sengketa Tanah di Masyarakat". *Journal Lex Theory*, Vol. 5, No. 2.

D. Internet

Mediasi Penyelesaian Sengketa, Dikutip dari <https://smkmedia.sch.id/mediasi-alternatif-penyelesaian-sengketa-yang-efektif-dan-berkeadilan-dalam-konteks-hukum-indonesia/>, di akses pada 25 September 2025.

Penyelesaian Sengketa Tanah, dikutip dari <https://katasulsel.com/2025/05/09/jurnal-hukum-penyelesaian-sengketa-tanah-melalui-jalur-litigasi-pengadilan/>, di akses pada 25 September 2025.

Sengketa Tanah, dikutip dari <https://www.hukumku.id/post/sengketa-tanah>, di akses pada 25 September 2025.

