

PROSES MEDIASI SENGKETA TANAH WARISAN OLEH PERTANAHAN KABUPATEN SIKKA

Agustinus Arimon^{1*}, Albertus Prasi Sinuore²

^{1*} Agustinus Arimon; Fakultas Hukum, Universitas Nusa Nipa, Indonesia, email: agustinusarimon7@gmail.com

² Albertus Prasi Sinuore; Fakultas Hukum, Universitas Nusa Nipa, Indonesia, email: albertussinuvor@gmail.com

* Penulis Korepondensi email: agustinusarimon7@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Diterima: 17 Maret 2026

Direvisi: 22 August 2026

Diterima: 10 September 2026

Diterbitkan: September 2026

Keywords:

Land Inheritance Dispute; Mediation; Land Dispute Resolution; National Land Agency (BPN); Non-Litigation Settlement

DOI:

<https://doi.org/10.51826/perahu.v14i2.1889>

Abstract

Land inheritance disputes are common problems in society, often caused by differences in perception among heirs and a lack of understanding of inheritance law. This study aims to analyze the mediation process in resolving inheritance land disputes conducted by the Land Office of Sikka Regency and evaluate its effectiveness as an alternative dispute resolution mechanism. The research uses an empirical legal approach through field observation, interviews with officers in the Section of Control and Handling of Land Disputes, and documentation during the Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) program at the Land Office of Sikka Regency. The results show that mediation involves several stages, including receiving public complaints, reviewing cases, summoning disputing parties, and facilitating mediation meetings led by a neutral mediator from the National Land Agency (BPN). Mediation can be effective when both parties demonstrate good faith and willingness to reach an agreement. However, some processes fail due to rigid positions, absence during mediation sessions, and lack of compromise. Therefore, mediation remains an important mechanism for resolving inheritance land disputes because it is relatively faster, less costly, and prioritizes peaceful settlement compared to litigation.

Copyright ©2026 by Author(s); This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.



PENDAHULUAN

Sengketa tanah merupakan salah satu permasalahan hukum yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, khususnya yang berkaitan dengan pembagian harta warisan. Sengketa tersebut umumnya disebabkan oleh perbedaan persepsi antar ahli waris, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap ketentuan hukum waris, serta rendahnya kesadaran untuk menyelesaikan permasalahan melalui musyawarah dan mufakat¹. Kondisi tersebut sering kali menimbulkan konflik berkepanjangan yang berdampak pada ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah. Dalam konteks ini, keberadaan mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan menjadi penting sebagai upaya untuk mencapai penyelesaian yang adil dan efisien bagi para pihak yang bersengketa.

Salah satu mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang dapat ditempuh adalah melalui mediasi yang difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan bersama. Dalam praktiknya, Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Melalui mekanisme ini diharapkan sengketa dapat diselesaikan secara damai tanpa harus melalui proses litigasi di pengadilan yang cenderung memakan waktu dan biaya yang lebih besar².

Salah satu contoh sengketa tanah warisan yang terjadi di Kabupaten Sikka berkaitan dengan kepemilikan sebidang tanah yang sebelumnya digadaikan oleh pewaris kepada pihak lain. Setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris berupaya mengambil kembali tanah tersebut dengan melakukan pengembalian barang gadai. Namun demikian, pihak lain yang menguasai tanah tersebut mengklaim telah menebus tanah gadai tersebut dan kemudian mendaftarkannya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk memperoleh sertifikat hak milik³. Kondisi ini menimbulkan sengketa antara para pihak terkait dengan status kepemilikan tanah tersebut. Sengketa tersebut sebelumnya telah dimediasi di tingkat desa namun belum mencapai kesepakatan, sehingga kemudian diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk diselesaikan melalui proses mediasi.

¹ Wiriawan, W., *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Denpasar: Udayana University Press, 2020.

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

³ Sumarto, G., *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006
Agustinus Arimon & Albertus Prasi Sinuore : Proses Mediasi Sengketa Tanah Warisan oleh Pertanahan Kabupaten Sikka
PERAHU (Penerangan Hukum)
Jurnal Ilmu Hukum
Volume 14, Nomor 2, September 2026

Dalam perspektif hukum perdata, pewarisan terjadi karena adanya peristiwa kematian sebagaimana diatur dalam Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa harta kekayaan pewaris akan beralih kepada para ahli waris setelah pewaris meninggal dunia⁴. Namun dalam praktiknya, sering terjadi perbedaan penafsiran maupun kepentingan antara para pihak yang dapat memicu sengketa mengenai hak atas tanah yang menjadi bagian dari harta warisan.

Selain itu, pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia juga tidak terlepas dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat⁵. Prinsip tersebut kemudian diimplementasikan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjadi dasar hukum dalam pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah warisan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka serta untuk mengetahui efektivitas mediasi sebagai salah satu mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi secara teoritis dalam pengembangan kajian hukum agraria khususnya terkait penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, serta secara praktis dapat menjadi referensi bagi masyarakat dan pihak terkait dalam memahami mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan secara non-litigasi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengkaji penerapan ketentuan hukum yang berlaku dalam praktik di masyarakat. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan melihat secara langsung bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah warisan melalui mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Penelitian ini bertujuan untuk memahami secara nyata mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan serta efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

⁴ Suparman, M., *Hukum Waris Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Agustinus Arimon & Albertus Prasi Sinuore : Proses Mediasi Sengketa Tanah Warisan oleh Pertanahan Kabupaten Sikka
PERAHU (Penerangan Hukum)
Jurnal Ilmu Hukum
Volume 14, Nomor 2, September 2026

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji berbagai peraturan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa pertanahan, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis secara langsung kasus sengketa tanah warisan yang dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak yang terlibat langsung dalam penanganan sengketa pertanahan, khususnya pegawai pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Selain itu, data primer juga diperoleh melalui observasi terhadap kegiatan mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Adapun data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, serta dokumen yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa pertanahan.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai prosedur dan praktik penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung proses kegiatan yang berkaitan dengan penanganan sengketa pertanahan. Sedangkan dokumentasi dilakukan dengan mengkaji dokumen-dokumen yang berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa tersebut.

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada pertimbangan bahwa instansi tersebut memiliki kewenangan dalam menangani dan menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi. Selain itu, lokasi tersebut juga merupakan tempat pelaksanaan kegiatan Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) yang memberikan kesempatan kepada peneliti untuk memperoleh data secara langsung dari praktik penyelesaian sengketa pertanahan.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu dengan mengolah dan menafsirkan data yang diperoleh dari hasil wawancara,

observasi, dan studi dokumentasi secara sistematis. Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis untuk mengetahui proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka serta menilai efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah warisan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Mediasi Sengketa Tanah Warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka

Sengketa tanah merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, khususnya yang berkaitan dengan kepemilikan tanah warisan. Sengketa tersebut umumnya disebabkan oleh perbedaan persepsi, kurangnya pemahaman mengenai hukum waris, serta tidak adanya kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan terhadap objek tanah yang disengketakan. Kondisi ini sering menimbulkan konflik yang berkepanjangan dan berdampak pada ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah⁶.

Salah satu kasus sengketa tanah warisan yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka berkaitan dengan sebidang tanah yang sebelumnya digadaikan oleh pewaris kepada pihak lain dengan menggunakan sebatang gading sebagai jaminan yang nilainya setara dengan seekor kuda. Setelah pewaris meninggal dunia pada tahun 1955, ahli waris berupaya mengambil kembali tanah tersebut dengan mengembalikan barang gadai kepada pihak penerima gadai⁷. Namun demikian, pihak yang menguasai tanah tersebut mengklaim bahwa tanah tersebut telah ditebus dan kemudian didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk memperoleh sertifikat hak milik.

Permasalahan tersebut menimbulkan sengketa antara para pihak terkait dengan status kepemilikan tanah. Upaya penyelesaian sengketa sebelumnya telah dilakukan melalui mediasi di tingkat desa pada tahun 2014, namun tidak menghasilkan kesepakatan. Oleh karena itu, pada tanggal 25 Juli 2025 pihak pengadu mengajukan permohonan pembatalan sertifikat tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka. Selanjutnya, proses mediasi dilaksanakan pada tanggal 13 Agustus 2025 dengan difasilitasi oleh Kantor Pertanahan sebagai mediator.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi merupakan salah satu mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang

⁶ Suparman, E., *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Bandung: Refika Utama, 2005.

⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Agustinus Arimon & Albertus Prasi Sinuore : Proses Mediasi Sengketa Tanah Warisan oleh Pertanahan Kabupaten Sikka

PERAHU (Penerangan Hukum)

Jurnal Ilmu Hukum

Volume 14, Nomor 2, September 2026

dilakukan melalui peran pihak ketiga yang bersifat netral. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan berperan sebagai mediator yang memfasilitasi komunikasi antara para pihak guna mencapai kesepakatan bersama⁸.

Hasil wawancara dengan pihak Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka menunjukkan bahwa proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan melalui beberapa tahapan. Tahapan tersebut dimulai dari penerimaan laporan pengaduan dari masyarakat, kemudian dilakukan pemeriksaan dan analisis terhadap laporan yang diajukan. Selanjutnya, Kantor Pertanahan mengirimkan surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa untuk menghadiri proses mediasi⁹.

Dalam proses mediasi tersebut, mediator berperan memfasilitasi dialog antara para pihak yang bersengketa serta memberikan pandangan hukum terkait dengan permasalahan yang dihadapi. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan perkara, melainkan hanya membantu para pihak untuk menemukan solusi yang dapat diterima bersama. Apabila para pihak mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut dituangkan dalam berita acara kesepakatan¹⁰. Namun apabila tidak tercapai kesepakatan, para pihak dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui jalur hukum lainnya, termasuk melalui proses litigasi di pengadilan. Melalui mekanisme mediasi ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka berperan penting dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa tanah secara damai, efisien, dan mengedepankan prinsip musyawarah antara para pihak yang bersengketa.

2. Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka

Efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilihat dari tingkat keberhasilan mediasi dalam mencapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, dalam kurun waktu tiga tahun terakhir terdapat sejumlah sengketa pertanahan yang ditangani melalui mekanisme mediasi¹¹.

⁸ Emirzon, J., *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001.

⁹ Harsono, B., *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.

¹⁰ Sumarto, G., *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006.

¹¹ Fahli, M., *Prosedur Penyelesaian dan Resolusi Konflik*, Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021.

Tabel 1.
Jumlah Sengketa Pertanahan yang Ditangani melalui Mediasi
di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka Tahun 2023–2025

No	Tahun	Jumlah Kasus Masuk	Berhasil Dimediasi	Tidak Berhasil Dimediasi
1	2023	6	3	4
2	2024	9	8	1
3	2025	10	3	7

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, tahun 2026

Data tersebut menunjukkan bahwa tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui mediasi. Pada tahun 2024 tingkat keberhasilan mediasi cukup tinggi dibandingkan dengan tahun lainnya. Namun pada tahun 2025 jumlah kasus yang tidak berhasil dimediasi meningkat. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas mediasi sangat dipengaruhi oleh sikap dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa¹².

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan mediasi tidak berjalan secara efektif. Salah satu faktor utama adalah sikap para pihak yang tetap mempertahankan pendirian masing-masing dan tidak bersedia mencari titik temu. Selain itu, ketidakhadiran para pihak dalam proses mediasi juga menjadi kendala yang sering terjadi sehingga proses mediasi tidak dapat berjalan secara optimal.

Faktor lain yang mempengaruhi keberhasilan mediasi adalah adanya emosi dan konflik kepentingan yang tinggi di antara para pihak¹³. Dalam beberapa kasus, para pihak lebih memilih untuk membawa perkara tersebut ke pengadilan karena merasa bahwa keputusan pengadilan akan memberikan kepastian hukum yang lebih jelas¹⁴. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan mediasi sangat bergantung pada kesediaan para pihak untuk berkomunikasi secara terbuka serta memiliki itikad baik untuk menyelesaikan sengketa secara damai.

Meskipun demikian, mediasi tetap menjadi salah satu mekanisme penyelesaian sengketa yang penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Proses mediasi dinilai lebih cepat, lebih efisien, serta dapat meminimalisir konflik antara para pihak dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi di pengadilan.

¹² Fitriany, R., "Alternatif Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi," *Riau Law Journal*, 2017.

¹³ Krisnawati, E., *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Press, 2014.

¹⁴ Putra, W., *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional*, Bandung: Refika Aditama, 2000.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa tanah warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dilakukan melalui mekanisme mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Proses mediasi diawali dengan penerimaan laporan pengaduan dari masyarakat, kemudian dilakukan analisis terhadap permasalahan yang diajukan, dilanjutkan dengan pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk mengikuti proses mediasi yang difasilitasi oleh mediator dari Kantor Pertanahan. Dalam proses tersebut mediator berperan sebagai pihak netral yang membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa memiliki kewenangan untuk memutus perkara.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi dapat menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang efektif apabila para pihak memiliki itikad baik untuk mencapai kesepakatan bersama, namun dalam praktiknya keberhasilan mediasi masih dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti sikap para pihak yang mempertahankan pendirian masing-masing, ketidakhadiran dalam proses mediasi, serta konflik kepentingan yang tinggi sehingga sebagian sengketa berlanjut ke jalur litigasi. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan pemahaman masyarakat mengenai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi serta penguatan peran mediator agar proses mediasi dapat berjalan lebih efektif. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian hukum agraria khususnya terkait penyelesaian sengketa tanah warisan, serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji efektivitas mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Emirzon, J. (2001). *Alternatif penyelesaian sengketa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Fahli, M. (2021). *Prosedur penyelesaian dan resolusi konflik*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Fitriany, R. (2017). Alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi. *Riau Law Journal*.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Krisnawati, E. (2014). *Konsep hukum perdata*. Jakarta: Rajawali Press.
- Putra, W. (2000). *Aspek-aspek hukum perdata internasional dalam transaksi bisnis internasional*. Bandung: Refika Aditama.

- Suparman, E. (2005). *Hukum waris Indonesia dalam perspektif Islam, adat, dan BW*. Bandung: Refika Utama.
- Suparman, M. (2015). *Hukum waris perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumarto, G. (2006). *Arbitrase dan mediasi di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wiriawan, W. (2020). *Penyelesaian sengketa di luar pengadilan*. Denpasar: Udayana University Press.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.