

**KETERBATASAN KEKUATAN MENGIKAT MEDIASI
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN
DI KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

DZAKYA TELISA PRIMATAQY

NIT. 22314185

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
YOGYAKARTA
2026**

ABSTRACT

This study examines the limitations of the binding force of land mediation agreements in resolving land disputes at the Sleman District Land Office, using a case study of the dispute between Paulus Sawalman (PS) and Mrs. Harlimpat Donowiyono represented by Jap Kurniawan Halim (ND/JKH) concerning Letter C No. 143 Plot 24 and Certificate of Ownership (SHM) No. 00371/Maguwoharjo. The mediation agreement recorded in the Minutes of Mediation dated 15 September 2022 was never implemented by the parties, resulting in the case being classified as K1. This research aims to identify and analyze the causes of the non-implementation of the mediation agreement, examine the legal implications arising from this default, and analyze the settlement efforts undertaken by the Sleman District Land Office. The study employs a normative-empirical legal research format, combining a statutory approach and a case approach, using interviews, review of the Minutes of Mediation, and legal materials analyzed descriptively and interpretively. The findings show that the failure to implement the mediation agreement stemmed from a combination of substantive factors, namely a bilateral disagreement over the price and land area of the disputed object, and structural factors, namely the weak executory force of the Minutes of Mediation, which merely holds the status of a private agreement without registration with the District Court. This condition generates layered legal implications, including civil default, an administrative status that remains classified as K1, and obstruction in updating the physical and juridical data of the disputed land parcel. The settlement efforts undertaken by the Sleman Land Office, including re-mediation, re-measurement, litigation recommendations, and referral to the DIY Regional Office of the National Land Agency, have not resolved the deadlock due to the absence of executory authority at the administrative level. This study concludes that these limitations originate from the design of the non-litigation land mediation system, which still lacks an adequate enforcement mechanism, thus requiring stronger mediation minutes clauses, enhanced institutional capacity, and clearer legal standing for the outcomes of land mediation.

Keywords: land mediation, binding force, default (wanprestasi), land dispute, minutes of mediation

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Kajian Literatur.....	12
B. Kerangka Teoretis.....	15
C. Kerangka Pemikiran	23
D. Pertanyaan Penelitian	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Format Penelitian.....	30
B. Lokasi Objek Penelitian.....	32
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	33
D. Batasan dan Definisi Operasional.....	34
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	35
F. Teknik Analisis Data	39
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	42
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Sleman.....	42
B. Susunan struktur organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	51

C. Gambaran Umum Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	52
D. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantah Sleman.....	53
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
A. Hasil Penelitian.....	55
B. Pembahasan	65
BAB VI PENUTUP	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN.....	80

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum pada hakikatnya lahir dari kesadaran manusia untuk hidup tertib dan damai bersama (Alfiannur, 2023).¹ Dalam semangat itulah mediasi hadir, bukan sebagai paksaan, melainkan sebagai ruang di mana para pihak yang bersengketa secara sukarela duduk bersama, saling mendengar, dan pada akhirnya bersepakat untuk mengakhiri perselisihan mereka dengan kepala dingin dan hati lapang. Kesepakatan yang lahir dari proses semacam itu sejatinya bukan sekadar dokumen, ia adalah cerminan dari itikad baik, kepercayaan, dan komitmen moral yang telah dibangun bersama di atas meja mediasi. Namun sayangnya, realitas tidak selalu seindah cita-citanya. Tidak sedikit kesepakatan yang telah susah payah dicapai justru dikhianati oleh salah satu pihak yang membuatnya, sebuah tindakan yang dalam dunia hukum dikenal sebagai *wanprestasi*, dan yang dalam kehidupan nyata berarti: kepercayaan yang telah dibangun, runtuh; waktu dan biaya negara yang telah dikeluarkan, terbuang sia-sia; serta keadilan yang semula sudah di ujung jalan, kembali menjauh (Tutiek Retnowati, 2015).²

Fenomena semacam itu dalam dunia hukum dikenal sebagai *wanprestasi*, suatu kondisi di mana salah satu pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Kondisi ini jelas tidak selayaknya terjadi dalam ruang mediasi yang sejak awal dibangun di atas fondasi musyawarah dan itikad baik. Lebih dari itu, ketika negara telah hadir menyediakan lembaga dan anggaran untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa, pengingkaran terhadap kesepakatan yang sudah dicapai bukan hanya merugikan pihak lawan, melainkan juga membuang sumber daya publik yang telah dikeluarkan secara sia-sia.

Ironisnya, hukum perdata telah memberikan landasan yang kokoh bagi setiap kesepakatan yang lahir dari proses mediasi. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dengan tegas menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya,

¹ Alfiannur, R. (2023). Kesadaran Hukum dan Ketaatan Mematuhi Hukum oleh Masyarakat Indonesia Saat Ini. *De Cive : Jurnal Penelitian Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(5), 160–168. <https://doi.org/10.56393/decive.v3i5.2040>

² Tutiek Retnowati, Sujarwo Darmadi (2015). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor Serta Penyelesaian Hukumnya*

setiap kesepakatan yang tertuang dalam Berita Acara (BA) Mediasi sejatinya mengikat para pihak dengan kekuatan normatif yang setara dengan undang-undang, tidak boleh ditarik kembali secara sepihak, dan harus dilaksanakan dengan penuh itikad baik sebagaimana diamanatkan pula oleh Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Mengingkari ketetapan ini bukan sekadar pelanggaran kontraktual, melainkan juga pengkhianatan terhadap prinsip *pacta sunt servanda* yang menjadi sendi utama hukum perjanjian (Niru Anita Sinaga, n.d.).³ Karena itulah, fenomena *wanprestasi* terhadap BA Mediasi pertanahan menjadi tema yang menarik, mendesak, dan relevan untuk dikaji secara mendalam.

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa pertanahan dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yakni jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Penyelesaian melalui jalur litigasi dilakukan di hadapan lembaga peradilan, Pengadilan Negeri untuk sengketa kepemilikan perdata, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk sengketa administratif atas keputusan pejabat pertanahan, serta Pengadilan Agama untuk sengketa waris yang berimplikasi pada hak atas tanah. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)⁴ bersifat mengikat dan dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme eksekusi berdasarkan hukum acara perdata. Meskipun demikian, penyelesaian melalui jalur litigasi kerap dianggap kurang ideal oleh masyarakat, mengingat prosesnya yang memakan waktu panjang, membutuhkan biaya yang tidak sedikit, serta berpotensi merusak hubungan sosial antarpihak yang bersengketa karena sifatnya yang *adversarial* dan menghasilkan putusan menang-kalah (*win-lose*). (Reyhan, 2022)⁵

Sebagai respons atas kelemahan jalur litigasi tersebut, sistem peradilan Indonesia mengintegrasikan mekanisme mediasi ke dalam proses persidangan. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan mewajibkan para pihak dalam perkara perdata, termasuk sengketa pertanahan, untuk terlebih dahulu menempuh proses mediasi sebelum

³ Niru Anita Sinaga, Nurlaly Darwis (2020) Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian

⁴ *Inkracht Van Gewijsde (Inkrah)* adalah status putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, final, dan mengikat, sehingga tidak dapat lagi diajukan upaya hukum biasa seperti banding atau kasasi. Putusan ini tercapai jika batas waktu upaya hukum terlampaui atau semua jalur hukum telah ditempuh. Setelah *inkracht*, putusan dapat dieksekusi.

⁵ Contoh Kasus Sengketa Tanah Dan Penyelesaiannya Muhammad Raihan Nugraha, S.H.Si Pokrol 2025 <https://www.hukumonline.com/klinik/a/contoh-kasus-sengketa-tanah-dan-penyelesaiannya-Lt635fb7386f08f/>

pemeriksaan pokok perkara dilanjutkan (Umam, 2025).⁶ Berdasarkan Pasal 4 PERMA tersebut, semua sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan wajib lebih dahulu diupayakan penyelesaiannya melalui mediasi. Mediasi dalam konteks ini difasilitasi oleh hakim mediator atau mediator bersertifikat yang ditunjuk oleh para pihak, dengan jangka waktu penyelesaian selama 30 hari yang dapat diperpanjang hingga 30 hari berikutnya. Apabila mediasi berhasil mencapai kesepakatan, perjanjian perdamaian tersebut dikuatkan menjadi akta perdamaian lalu di daftarkan ke Pengadilan agar bersifat eksekutorial (*acta van dading*)⁷ oleh hakim melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap dan bersifat eksekutorial. Inilah keunggulan utama mediasi litigasi: kesepakatan yang dicapai memiliki kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan dan dapat langsung dieksekusi apabila salah satu pihak tidak memenuhi isinya.

Berbeda dengan mediasi litigasi yang berada dalam naungan lembaga peradilan, mediasi pertanahan yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN merupakan mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) yang memiliki karakteristik dan landasan hukum tersendiri. Mekanisme ini diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 43 ayat (1) regulasi tersebut menegaskan bahwa penyelesaian kasus pertanahan dapat dilakukan melalui mediasi yang difasilitasi oleh Kementerian, Kantor Wilayah, maupun Kantor Pertanahan setempat. Dalam proses ini, Kantor Pertanahan berperan sebagai fasilitator yang mempertemukan para pihak dalam forum musyawarah untuk mencapai kesepakatan secara sukarela, tanpa memiliki kewenangan untuk memutuskan atau memaksakan hasil tertentu (Wulandari, 2019).⁸ Lebih lanjut, Pasal 44 ayat (5) mengatur bahwa apabila mediasi menghasilkan kesepakatan, para pihak diarahkan

⁶ Memahami Batasan Mediasi Perdata: Gagal, Tidak Berhasil, Dan Tidak Dapat Dilaksanakan Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2016 <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/memahami-batasan-mediasi-perdata-gagal-tidak-berhasil-dan-048#:~:Text=Foto:%20istockphoto.Com-,Mediasi%20adalah%20langkah%20wajib%20dalam%20proses%20perkara%20perdata%20di%20pengadilan,Penyelesaian%20sengketa%20melalui%20kesepakatan%20damai.>

⁷ Akta Perdamaian (*Acta Van Dading*) Adalah akta otentik hasil kesepakatan tertulis antara pihak yang bersengketa untuk mengakhiri perkara perdata, baik di dalam (melalui mediasi pengadilan) maupun di luar pengadilan, diatur dalam pasal 1851 kuhperdata dan pasal 130 hir. Akta ini memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht), sehingga tidak dapat dibanding.

⁸ Violeta Arfiana dan Puji Wulandari K, (2019), Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

untuk mendaftarkan perjanjian tersebut ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum letak tanah guna memperoleh putusan perdamaian yang berkekuatan eksekutorial.

Perbedaan mendasar antara mediasi litigasi berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 dengan mediasi pertanahan berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 terletak pada kekuatan hukum hasil kesepakatan yang dihasilkan. Dalam mediasi litigasi, kesepakatan yang dicapai dapat langsung dikuatkan oleh hakim menjadi akta perdamaian yang bersifat final, mengikat, dan memiliki kekuatan eksekutorial tanpa perlu proses hukum tambahan. Sebaliknya, Berita Acara Mediasi (BA Mediasi) yang dihasilkan dari mediasi di Kantor Pertanahan hanya berstatus sebagai perjanjian di bawah tangan yang mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, namun tidak memiliki kekuatan eksekutorial langsung. Kekuatan eksekutorial baru dapat diperoleh apabila para pihak secara aktif mendaftarkan kesepakatan tersebut ke Pengadilan Negeri. Meskipun pendaftaran tersebut telah diwajibkan berdasarkan Pasal 44 ayat (5) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, dalam praktiknya ketentuan tersebut tidak selalu dipenuhi, baik karena ketidaktahuan terhadap prosedur maupun karena para pihak tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Ketiadaan pengaturan mengenai sanksi bagi pihak yang mengingkari Berita Acara (BA) Mediasi menjadi celah struktural yang signifikan dalam sistem mediasi pertanahan di Indonesia.

Lebih lanjut, dalam konteks mediasi pertanahan yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan ATR/BPN, Pasal 44 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menegaskan bahwa apabila kesepakatan dalam BA Mediasi tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Ketentuan ini secara implisit mengakui adanya realita *wanprestasi* dalam praktik mediasi pertanahan, namun sekaligus memperlihatkan keterbatasan struktural dari sistem itu sendiri, satu-satunya mekanisme pemulihan yang tersedia adalah kembali ke jalur litigasi, sebuah celah yang ironis mengingat mediasi semula dihadirkan justru untuk menghindari jalur peradilan yang panjang, mahal, dan melelahkan secara emosional.

Dalam rangka memberikan penyelesaian sengketa pertanahan yang lebih cepat, sederhana, dan berbiaya ringan, Kementerian ATR/BPN telah mendorong mediasi sebagai jalur utama penyelesaian di luar pengadilan. Mekanisme ini mengklasifikasikan penyelesaian dalam lima kriteria: pemberitahuan hasil

penanganan (K1), penerbitan keputusan pembatalan sertifikat (K2), penyelesaian melalui kesepakatan damai hasil mediasi (K3), pelimpahan ke jalur pengadilan (K4), dan penanganan kasus di luar kewenangan BPN (K5). Dalam praktiknya, mediasi di Kantor Pertanahan menunjukkan potensi sebagai mekanisme yang lebih efisien dibandingkan litigasi; namun efektivitasnya sangat bergantung pada itikad baik para pihak dan kekuatan mengikat kesepakatan yang dihasilkan (Dewi, 2021).⁹ Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengidentifikasi sejumlah hambatan nyata, di antaranya keterbatasan anggaran operasional, ketidaksesuaian data administrasi dengan kondisi fisik lapangan, sikap para pihak yang cenderung teguh pada pendiriannya masing-masing, serta lambatnya proses administrasi yang memengaruhi efisiensi penanganan kasus.

Kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* dalam konteks ini tampak nyata.¹⁰ secara normatif (*das sollen*), setiap kesepakatan mediasi wajib dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 1338 KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan mediasi pertanahan. Namun secara empiris (*das sein*), kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa BA Mediasi sering kali diabaikan, diingkari, atau bahkan dijadikan pangkal sengketa baru yang tak berkesudahan (Asshiddiqie & Safa'at, 2006).¹¹ Kondisi ini mencerminkan bahwa norma hukum yang ada belum mampu sepenuhnya mengubah perilaku para pihak yang bersengketa dalam kehidupan nyata.

Lebih lanjut, tidak dilaksanakannya kesepakatan dalam Berita Acara Mediasi pada dasarnya dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi dalam hukum perikatan.¹² Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik dalam bentuk tidak melaksanakan, terlambat melaksanakan, maupun melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi kesepakatan. Dalam konteks mediasi pertanahan, wanprestasi terhadap BA Mediasi menimbulkan persoalan hukum yang kompleks, karena meskipun kesepakatan tersebut mengikat secara kontraktual berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, namun tidak memiliki kekuatan eksekutorial langsung. Akibatnya, pihak yang dirugikan tidak

⁹ Dewi, R. (2021). Peran Mediator Dalam Proses Mediasi: Upaya Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Pasuruan). MLJ Merdeka Law Journal. Volume 2 (1): 35-41

¹⁰ Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 8.

¹¹ Hans Kelsen, Pure Theory of Law, Berkeley: University of California Press, 1967, hlm. 5-6.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), Pasal 1238 dan Pasal 1243.

memiliki instrumen pemaksaan yang efektif selain harus mengajukan gugatan baru ke pengadilan.

Ketiadaan kekuatan eksekutorial tersebut berimplikasi pada lemahnya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Apabila kesepakatan dalam BA Mediasi tidak dilaksanakan, maka langkah yang dapat ditempuh pada umumnya adalah mengajukan gugatan wanprestasi, yang justru membawa para pihak kembali ke jalur litigasi. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa adanya mekanisme yang menjamin pelaksanaan kesepakatan, mediasi berpotensi hanya menjadi tahap sementara yang tidak menyelesaikan sengketa secara substantif.

Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Apabila kesepakatan yang telah dicapai tidak memiliki daya paksa yang memadai, maka muncul keraguan apakah setiap sengketa pada akhirnya harus tetap bermuara pada penyelesaian melalui jalur pengadilan demi memperoleh kekuatan hukum yang mengikat dan eksekutorial. Hal ini menjadi paradoks tersendiri, mengingat mediasi pada dasarnya dihadirkan sebagai mekanisme non-litigasi yang bertujuan untuk menghindari proses peradilan yang panjang, mahal, dan bersifat konfrontatif.

Dampak dari *wanprestasi* terhadap BA Mediasi pertanahan juga merambat ke aspek administratif pertanahan. Ketika kesepakatan tidak dilaksanakan dan sengketa kembali bergulir, terdapat dua kemungkinan konsekuensi atas hak atas tanah yang dipersengketakan: pertama, sertifikat tanah pihak tertentu dapat diblokir atau dicatat sebagai tanah dalam sengketa (*sita jaminan*), yang berakibat tanah tidak dapat diperjualbelikan, dijaminkan, atau dialihkan selama proses hukum berlangsung; kedua, apabila ditemukan cacat administrasi atau indikasi penerbitan sertifikat yang tidak sah, status tanah dapat dikembalikan menjadi objek sengketa aktif yang harus diselesaikan ulang dari awal, baik melalui jalur mediasi maupun litigasi. Kedua konsekuensi ini berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum berkepanjangan yang sangat merugikan para pihak, terutama pihak yang telah beriktikad baik dalam proses mediasi namun justru menghadapi pengingkaran dari pihak lain.

Dalam konteks penelitian ini, pemilihan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai lokasi penelitian memiliki urgensi yang signifikan. Kabupaten Sleman merupakan wilayah dengan dinamika pertanahan yang tinggi akibat pesatnya perkembangan kawasan permukiman, pendidikan, dan infrastruktur, sehingga potensi sengketa pertanahan juga meningkat. Selain itu, karakteristik khusus pertanahan di

Daerah Istimewa Yogyakarta yang melibatkan aspek keistimewaan daerah turut menambah kompleksitas penyelesaian sengketa. Ditambah dengan adanya temuan kasus konkret yang menunjukkan tidak dilaksanakannya kesepakatan hasil mediasi, menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai locus yang relevan untuk mengkaji secara mendalam keterbatasan kekuatan mengikat BA Mediasi dalam praktik.

Kondisi tersebut tidak hanya bersifat teoretis, melainkan terwujud nyata dalam praktik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Salah satu kasus yang secara nyata mencerminkan keterbatasan tersebut adalah adanya pengaduan sengketa batas tanah yang diajukan oleh Pemohon (PS) pada 07 Juli 2022 atas tanah berdasarkan Leter C Nomor 143 Persil 24 Klaster P III seluas 730 m², yang diklaim telah terserobot oleh termohon (ND dan JKH) selaku pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 00371 seluas 2.485 m² yang terbit sejak 14 Desember 2010.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman memfasilitasi proses mediasi pada 18 Agustus 2022 yang pada akhirnya berhasil mencapai kesepakatan damai yang tertulis dalam surat pemberitahuan mediasi selesai pada 15 september 2022, yang berisi:

1. Kedua belah pihak sepakat menyelesaikan permasalahan ini secara damai;
2. Termohon bersedia membeli tanah letter C milik pemohon yang terserobot dengan ketentuan penentuan nilai luas dan nilai tanah ditentukan di luar mediasi pertanahan oleh pemohon dan termohon.

Kesepakatan tersebut dituangkan dalam BA Mediasi, dengan arahan dari BPN agar para pihak mendaftarkan perjanjian tersebut ke Pengadilan Negeri guna memperoleh kekuatan eksekutorial. Akan tetapi, keberhasilan mediasi tersebut ternyata tidak serta-merta memberikan kepastian hukum yang memadai bagi para pihak. Pada 16 September 2025, Pemohon kembali mengajukan Mediasi Ulang karena tidak menyetujui nilai jual dan luas tanah yang telah mereka tentukan, yang bersumber dari perbedaan metode pengukuran antara produk kelurahan (letter c) dan produk Kantor Pertanahan (sertifikat tanah). Mediasi ulang yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan tidak menghasilkan kesepakatan baru. Pada 18 Juli 2025, dilakukan pengukuran ulang oleh petugas ukur kantor pertanahan menggunakan Gambar Situasi, namun tidak memuaskan Pemohon. BPN kemudian menyarankan Pemohon untuk menempuh jalur gugatan ke pengadilan, namun Pemohon menolak dengan pertimbangan waktu dan biaya yang dinilai terlalu memberatkan, sehingga permohonan mediasi kembali diajukan ke Kantor Wilayah BPN Daerah Istimewa

Yogyakarta.¹³ Kasus ini secara nyata memperlihatkan bahwa BA Mediasi yang tidak memuat klausul yang lengkap dan terukur, serta tidak diikuti dengan pendaftaran ke pengadilan sebagaimana diatur Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, justru dapat menjadi sumber sengketa baru yang tak berkesudahan.

Perbandingan antara kedua rezim hukum¹⁴ mediasi tersebut semakin menegaskan ketimpangan yang ada. Di satu sisi, PERMA No. 1 Tahun 2016 telah membangun sistem mediasi yang terintegrasi dengan kekuatan eksekutorial melalui mekanisme akta perdamaian yang dikuatkan hakim. Di sisi lain, Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, meskipun secara normatif telah mengatur alur mediasi pertanahan secara rinci, belum secara tegas mewajibkan pendaftaran BA Mediasi ke pengadilan sebagai prasyarat keabsahan eksekutorial, dan tidak menyediakan mekanisme sanksi administratif bagi pihak yang mengingkari kesepakatan. Akibatnya, terdapat ruang kekosongan norma yang memungkinkan BA Mediasi yang telah ditandatangani para pihak menjadi sekadar dokumen keperdataan biasa tanpa daya paksa, sehingga pihak yang dirugikan terpaksa kembali menempuh jalur pengadilan yang semula hendak dihindari melalui mediasi itu sendiri.

Fenomena tersebut mengindikasikan adanya persoalan mendasar yang bersifat struktural dalam sistem penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yakni keterbatasan kekuatan mengikat BA Mediasi yang belum mampu memberikan jaminan kepastian hukum secara efektif. Kondisi ini berimplikasi serius terhadap keadilan substantif bagi para pihak yang bersengketa, pihak yang dirugikan tidak hanya terancam kehilangan haknya atas tanah, tetapi juga harus menanggung kerugian waktu dan biaya yang besar akibat harus menempuh proses hukum ulang melalui jalur litigasi yang semula justru hendak dihindari. Kajian yang secara mendalam mengkaji keterbatasan kekuatan mengikat BA Mediasi, baik dari perspektif regulasi maupun implementasinya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, menjadi sangat relevan dan mendesak untuk dilakukan. Temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan konstruktif bagi penyempurnaan regulasi dan praktik mediasi pertanahan, sehingga mediasi benar-benar dapat menjadi instrumen yang efektif dalam

¹³ Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman 2025

¹⁴ Rezim Hukum Adalah Sistem Terstruktur Yang Terdiri Dari Seperangkat Prinsip, Norma, Aturan, Dan Prosedur Hukum Yang Ditetapkan Untuk Mengatur Bidang, Aktivitas, Atau Wilayah Tertentu. Ini Berfungsi Sebagai Kerangka Kerja Formal Yang Ditetapkan Oleh Pemerintah Atau Lembaga Internasional Untuk Memandu Perilaku, Kepatuhan, Dan Tanggung Jawab Hukum.

memberikan kepastian hukum dan keadilan substantif bagi para pihak, bukan sekadar formalitas administratif yang tidak menghasilkan penyelesaian yang sesungguhnya.

Berdasarkan uraian di atas, setidaknya terdapat tiga persoalan hukum pokok yang secara logis memerlukan jawaban ilmiah. Pertama, realitas empiris menunjukkan bahwa BA Mediasi yang telah ditandatangani oleh para pihak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ternyata tidak sepenuhnya dilaksanakan, sebagaimana tercermin dari kasus PS melawan ND dan JKH yang berujung pada pengajuan mediasi ulang. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai faktor-faktor penyebab ketidakpatuhan para pihak terhadap kesepakatan yang telah mereka buat sendiri, baik dari perspektif yuridis maupun sosiologis. Kedua, ketidakpatuhan terhadap BA Mediasi tidak terjadi dalam ruang hampa hukum, ia menimbulkan konsekuensi hukum yang perlu dipetakan secara komprehensif, mengingat posisi BA Mediasi sebagai perjanjian di bawah tangan yang secara normatif diakui mengikat namun secara praktis tidak memiliki daya eksekutorial mandiri. Ketiga, ketidakberdayaan BA Mediasi yang tidak dipatuhi menempatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam posisi kelembagaan yang tidak memiliki instrumen pemaksa, sehingga perlu dikaji upaya-upaya penyelesaian yang tersedia dan efektif secara hukum. Ketiga persoalan inilah yang secara langsung melatarbelakangi perumusan masalah dalam penelitian ini.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dapat ditarik dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Mengapa kesepakatan hasil mediasi pada penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tidak dilaksanakan oleh para pihak?
- 2) Bagaimana implikasi hukum terhadap hasil Mediasi yang tidak dipatuhi oleh salah satu pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?
- 3) Bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk mengatasi permasalahan akibat tidak dilaksanakannya kesepakatan hasil mediasi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1) Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

- a. untuk mengetahui dan menganalisis penyebab tidak dilaksanakannya kesepakatan yang tertuang dalam hasil Mediasi pada penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- b. untuk mengkaji implikasi hukum yang timbul akibat tidak dipatuhinya hasil Mediasi oleh salah satu pihak dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
- c. untuk menganalisis upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam mengatasi permasalahan akibat tidak dilaksanakannya kesepakatan mediasi serta merumuskan alternatif penguatan kekuatan mengikat hasil mediasi agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

2) Manfaat

a. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoretis sebagai berikut:

- 1) memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan dan alternatif penyelesaian sengketa (mediasi);
- 2) memperkaya kajian akademik mengenai kekuatan mengikat hasil mediasi pertanahan dan keterbatasannya dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak;
- 3) menjadi referensi ilmiah bagi penelitian selanjutnya yang menyoroti efektivitas mediasi pertanahan dalam konteks kelembagaan ATR/BPN.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis sebagai berikut:

- 1) memberikan masukan dan rekomendasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan mediasi serta memperkuat kekuatan mengikat kesepakatan hasil mediasi;

- 2) menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan bagi Kementerian ATR/BPN dalam penyempurnaan regulasi, khususnya terkait mekanisme pelaksanaan dan kekuatan hukum hasil mediasi;
- 3) memberikan pemahaman bagi masyarakat dan pihak yang bersengketa mengenai kedudukan hukum hasil mediasi serta konsekuensi apabila kesepakatan tersebut tidak dilaksanakan;
- 4) meningkatkan kapasitas analisis dan profesionalitas penulis dalam memahami hubungan antara norma hukum, pelaksanaan administratif, dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai keterbatasan kekuatan mengikat mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dengan studi kasus sengketa antara Paulus Sawalman (PS) melawan Ny. Harlimpat Donowiyono beserta kuasanya Jap Kurniawan Halim (ND/JKH) atas Letter C No. 143 dan SHM No. 00371/Maguwoharjo, dapat ditarik tiga kesimpulan yang menjawab ketiga rumusan masalah penelitian ini:

1. Penyebab Tidak Dilaksanakannya Kesepakatan Hasil Mediasi

Kesepakatan mediasi yang tertuang dalam surat pemberitahuan mediasi selesai tertanggal 15 September 2022 (No. MP.02.01/5730/34.04/IX/2022) pada akhirnya tidak terlaksana bukan karena satu faktor tunggal, melainkan karena benturan enam dimensi permasalahan yang saling memperkuat satu sama lain.

Secara substantif, inti dari kegagalan tersebut adalah ketidaksepakatan yang bersifat bilateral mengenai nilai harga dan luas tanah yang menjadi objek transaksi. PS tidak menyetujui nilai yang dapat diterima termohon dan menghendaki pengukuran yang lebih luas mencakup area pembebasan jalan, sementara termohon menilai tuntutan PS tidak proporsional dan hanya bersedia membayar bagian yang secara fisik berada di dalam pagarnya. Klausul BA Mediasi yang merumuskan bahwa penentuan harga dan luas diserahkan sepenuhnya kepada para pihak di luar forum mediasi, tanpa tenggat waktu, tanpa metode pengukuran yang disepakati, dan tanpa mekanisme penengah jika terjadi kebuntuan, menciptakan ruang ketidakpastian yang justru menjadi sumber perselisihan baru.

Di balik kegagalan substantif tersebut, terdapat kelemahan struktural yang lebih dalam: Berita Acara Mediasi yang dihasilkan Kantor Pertanahan Sleman tidak memiliki kekuatan eksekutorial mandiri. Tanpa pendaftaran ke Pengadilan Negeri, BA Mediasi hanya berkedudukan sebagai perjanjian di bawah tangan yang bergantung sepenuhnya pada itikad baik para pihak. Ketika salah satu pihak tidak kooperatif, tidak tersedia mekanisme sanksi atau pemaksaan apa pun di tingkat administratif yang dapat mendorong pelaksanaannya. Kondisi ini diperparah oleh rendahnya kepercayaan PS terhadap instansi pemerintah, sulitnya komunikasi antarpihak, keterbatasan mediator

bersertifikat di Kantah Sleman, serta tidak adanya prosedur pemantauan pasca-penandatanganan BA Mediasi yang terstruktur.

2. Implikasi Hukum atas Tidak Dilaksanakannya BA Mediasi

Tidak terlaksananya BA Mediasi dalam kasus ini menimbulkan implikasi hukum yang bersifat berlapis. Dari sisi keperdataan, kondisi ini secara hukum merupakan wanprestasi atas perjanjian, karena kesepakatan yang telah dinyatakan oleh para pihak tidak diwujudkan dalam pelaksanaan nyata. Pihak yang dirugikan secara prinsip memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban, penggantian kerugian, atau pembatalan perjanjian. Namun dalam praktiknya, satu-satunya mekanisme pemulihan yang tersedia adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, sebuah paradoks yang menjadikan mediasi sebatas tahap perantara menuju litigasi, bukan alternatifnya.

Dari sisi status administrasi, kasus ini secara formal berakhir pada klasifikasi K1, pemberitahuan hasil penanganan mediasi, karena belum tercapai kesepakatan yang terukur dan dapat dilaksanakan. Apabila tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan, status ini akan tetap pada K1 tanpa ada perubahan definitif.

Dari sisi administratif pertanahan, selama sengketa belum terselesaikan secara definitif, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersengketa, termasuk SHM No. 00371/Maguwoharjo milik termohon, tidak dapat diperbarui secara definitif di buku tanah. Tanah yang bersengketa berpotensi diblokir dan tidak dapat diperjualbelikan, dijaminkan, maupun dialihkan. Dampak ini bersifat bilateral: tidak hanya merugikan PS yang tanahnya diklaim terserobot, tetapi juga termohon yang sertifikatnya berada dalam ketidakpastian hukum berkepanjangan. Dengan demikian, ketidakpastian hukum yang berkelanjutan ini adalah konsekuensi yang ditanggung bersama oleh kedua belah pihak akibat tidak terselesaikannya sengketa secara tuntas.

3. Upaya Penyelesaian yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman telah berupaya mengatasi kebuntuan ini melalui serangkaian langkah, namun seluruh upaya tersebut menghadapi keterbatasan yang bersumber dari ketiadaan kewenangan eksekutorial di tingkat administratif.

Upaya pertama berupa mediasi ulang pada Februari 2024 yang tidak menghasilkan kesepakatan baru karena deadlock nilai dan luas tanah tetap tidak dapat ditembus. Upaya kedua berupa pengukuran ulang pada 18 November 2025

(berdasarkan surat No. B/MP 01/1728-34.04/XI/2025) menggunakan Gambar Situasi, yang hasilnya pun tidak diterima oleh PS karena tidak mencakup area yang diklaim. Upaya ketiga berupa saran litigasi sebagaimana disampaikan melalui surat tertanggal 16 September 2025 (No. B/MP.01/1309-39-04/IX/2025) dan 18 November 2025 ditolak oleh PS dengan alasan waktu dan biaya. Upaya keempat berupa pelimpahan ke Kantor Wilayah BPN DIY, yang pada 9 Januari 2026 mengundang para pihak untuk mediasi ulang, namun para pihak utama tidak hadir.

Keseluruhan upaya tersebut menunjukkan satu pola yang konsisten: Kantah Sleman maupun Kanwil BPN DIY sebagai fasilitator tanpa kewenangan eksekutorial tidak memiliki instrumen yang dapat mendorong pelaksanaan kesepakatan secara efektif ketika para pihak tidak bersedia berkompromi. Ini mempertegas bahwa keterbatasan bukan pada itikad baik aparat, melainkan pada desain sistem mediasi pertanahan non-litigasi itu sendiri yang belum memiliki mekanisme penegakan yang memadai.

B. Saran

Berdasarkan ketiga kesimpulan di atas, penelitian ini menyampaikan saran-saran yang bersifat praktis dan spesifik bagi pihak-pihak yang berkepentingan, ditujukan kepada tiga pihak:

1. Saran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

- a. Perkuat klausul BA Mediasi agar konkret dan terukur.

Dalam setiap proses mediasi ke depan, khususnya sengketa yang menyangkut nilai ganti rugi tanah, klausul BA Mediasi harus memuat: metode pengukuran yang disepakati bersama, nilai tanah yang telah ditentukan secara konkret (bukan diserahkan kepada para pihak untuk dinegosiasikan di luar forum), dan tenggat waktu pelaksanaan yang jelas. Tanpa ketiga elemen ini, BA Mediasi berisiko menjadi klausul kosong yang tidak dapat dilaksanakan.

- b. Dorong para pihak untuk mendaftarkan BA Mediasi ke Pengadilan Negeri segera setelah penandatanganan.

Permen ATR/BPN No. 21/2020 Pasal 44 ayat (5) sudah mengatur bahwa para pihak diarahkan mendaftarkan kesepakatan ke PN untuk memperoleh kekuatan eksekutorial. Namun arahan ini perlu diwujudkan dalam bentuk pendampingan prosedural aktif, bukan sekadar saran lisan, termasuk

menyediakan informasi langkah demi langkah mengenai prosedur pendaftaran di PN setempat.

c. Tingkatkan kapasitas mediator bersertifikat.

Keterbatasan jumlah mediator bersertifikat di Kantah Sleman , yang diakui sendiri oleh narasumber dari BPN , berdampak langsung pada kualitas penyusunan klausul BA Mediasi. Pelatihan mediator perlu diprioritaskan dalam alokasi anggaran, mengingat mediator yang kompeten adalah lini pertama yang dapat mencegah klausul tidak terukur yang menjadi akar kegagalan dalam kasus ini.

d. Bangun mekanisme tindak lanjut pasca-penandatanganan BA Mediasi.

Saat ini tidak ada prosedur pemantauan terstruktur setelah BA Mediasi ditandatangani. Kantah perlu membangun sistem pemantauan sederhana, misalnya dengan menjadwalkan konfirmasi kepada para pihak dalam jangka waktu tertentu setelah penandatanganan, guna mendeteksi lebih awal apabila terjadi hambatan dalam pelaksanaan dan memfasilitasi penyelesaiannya sebelum berlarut menjadi sengketa baru.

e. Selesaikan persoalan data fisik dan data yuridis sebagai prasyarat mediasi yang efektif.

Dalam kasus ini, perbedaan antara data Letter C No. 143 dengan kondisi fisik lapangan (termasuk area yang telah menjadi pembebasan jalan) tidak pernah diselesaikan sebelum mediasi dilaksanakan. Ke depan, rekonsiliasi data fisik dan yuridis sebaiknya dilakukan terlebih dahulu sebagai bagian dari tahap pengumpulan data dan klarifikasi, sehingga forum mediasi dapat bergerak dari basis data yang sama.

2. Saran kepada Para Pihak yang Bersengketa

- a. Kepada Paulus Sawalman (PS): Menimbang bahwa jalur mediasi telah beberapa kali ditempuh tanpa menghasilkan kesepakatan yang dapat dilaksanakan, dan Kantah Sleman telah menyarankan jalur litigasi sejak September 2025, PS perlu mempertimbangkan secara serius untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sebagai satu-satunya mekanisme yang dapat menghasilkan putusan berkekuatan eksekutorial. Penundaan lebih lanjut hanya akan memperpanjang ketidakpastian yang merugikan PS sendiri. Jika hambatannya adalah biaya, PS dapat mempertimbangkan mekanisme bantuan hukum yang tersedia di PN

(prodeo) atau mendekati Lembaga Bantuan Hukum (LBH) yang beroperasi di wilayah DIY.

- b. Kepada Ny. Harlimpat Donowiyono / Jap Kurniawan Halim (ND/JKH): Selama sengketa belum terselesaikan, SHM No. 00371/Maguwoharjo yang dimiliki termohon pun berada dalam ketidakpastian hukum yang dapat menghambat segala perbuatan hukum atas tanah tersebut. Oleh karena itu, mendorong penyelesaian yang tuntas, baik melalui negosiasi nilai yang dapat diterima kedua pihak maupun melalui jalur pengadilan, justru lebih menguntungkan termohon dibanding membiarkan sengketa berlarut-larut tanpa kepastian.
- c. Kepada kedua belah pihak: Apabila para pihak masih menginginkan penyelesaian di luar pengadilan, opsi yang paling realistis adalah bersepakat menentukan nilai tanah melalui penilaian oleh penilai tanah bersertifikat yang hasilnya mengikat keduanya. Mekanisme ini dapat menghilangkan faktor subyektivitas penilaian yang selama ini menjadi sumber kebuntuan, dan klausul BA Mediasi baru yang dihasilkan pun akan memiliki dasar yang lebih konkret dan terukur.

3. Saran kepada Kementerian ATR/BPN

- a. Revisi Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 untuk mewajibkan pendaftaran BA Mediasi ke Pengadilan Negeri. Saat ini arahan pendaftaran bersifat sukarela. Perlu dipertimbangkan pengaturan yang lebih mengikat, misalnya dengan menjadikan tanda bukti permohonan pendaftaran ke PN sebagai salah satu syarat formal penutupan berkas mediasi di Kantah, sehingga langkah ini tidak dapat dilewati begitu saja.
- b. Atur standar minimum klausul BA Mediasi. Regulasi yang ada belum mengatur secara spesifik elemen apa saja yang wajib termuat dalam klausul BA Mediasi. Penetapan standar minimum, meliputi identifikasi objek yang terukur, nilai atau metode penentuan nilai, tenggat waktu pelaksanaan, dan mekanisme penyelesaian apabila terjadi hambatan, akan secara signifikan mengurangi risiko BA Mediasi yang tidak dapat dilaksanakan karena klausulnya terlalu umum.
- c. Pertimbangkan pembentukan mekanisme sanksi administratif ringan bagi pihak yang mengingkari BA Mediasi tanpa alasan sah. Meskipun BPN tidak memiliki kewenangan eksekutorial seperti pengadilan, mekanisme seperti catatan kepatuhan dalam sistem pendaftaran tanah atau penundaan layanan pertanahan

tertentu dapat menjadi disinsentif yang mendorong para pihak untuk lebih serius melaksanakan kesepakatan yang telah mereka buat sendiri.

4. Saran Penelitian Selanjutnya

Apakah dimungkinkan hasil dari mediasi yang berhasil dari bpn sangsung memiliki kekuatan hukum mengikat tanpa di daftarkan ke Pengadilan damlam bentuk gugatan

DAFTAR PUSTAKA

- Alfiannur, R. (2023). Kesadaran Hukum dan Ketaatan Mematuhi Hukum oleh Masyarakat Indonesia Saat Ini. *De Cive: Jurnal Penelitian Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(5), 160–168. <https://doi.org/10.56393/decive.v3i5.2040>
- Anisa, L. N. (2015). Implementasi Prinsip Neutrality Dalam Proses Mediasi. *Jurnl Study Islam Da Sosial*.
- Asshiddiqie, J., & Safa'at, A. (2006). *Hans Kelsen, "General Teori Of Law and State."* www.mahkamahkonstitusi.go.id
- Dewi, R. (2021). *Peran Mediator Dalam Proses Mediasi : Upaya Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Pasuruan)*. 2(1), 35–41.
- Joanita Jalianery, & Ariani Yestati. (2022). Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Hukum di Dalam dan di Luar Pengadilan. *Palangka Law Review*, 03(01), 2776–4605. <https://doi.org/10.52850/palarev.v3i1.948>
- Niru Anita Sinaga, N. D. (n.d.). *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*.
- Penelitian, P., & Normatif, H. (2026). *Pahami Perbedaan Penelitian Hukum Normatif dan Empiris Perbedaan Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*.
- Reyhan, M. (2022). *sengketa tanah dan penyelesaiaannya*.
- Sherin Adriani, Salsabila, F. N. A. P., & Dwi Ratna Indri Hapsari. (2024). The Process of Dispute Resolution with Mediation in The Land Office of Batu City. *Indonesia Law Reform Journal*, 4(3), 289–299. <https://doi.org/10.22219/ilrej.v4i3.37098>
- Sulistianingsih, D. (2023). *Problematic akta perdamaian pada penyelesaian sengketa keperdataan melalui mediasi*.
- Tutiek Retnowati, S. D. (2015). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor Serta Penyelesaian Hukumnya*. 2, 1–14.
- Umam, F. (2025). *Memahami Batasan Mediasi Perdata : Gagal , Tidak Berhasil , dan Tidak Dapat Dilaksanakan Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2016*.
- Wulandari, V. A. Dan P. (2019). *Pendahuluan Negara Indonesia merupakan Negara agraris , sehingga tanah mempunyai arti penting untuk kehidupan rakyat Indonesia . Disisi lain tanah juga mempunyai arti penting bagi Negara yaitu untuk mewujudkan pembangunan serta bertujuan untuk kemakmuran*. 108–115.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) tentang penguasaan bumi, air, dan kekayaan alam oleh negara yang dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang asas pacta sunt servanda, yaitu bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang dasar-dasar hukum agraria nasional.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mengatur penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tentang tata cara pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian perkara perdata di pengadilan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mengatur mekanisme penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi.

Pasal 44 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan tentang kesepakatan hasil mediasi yang dituangkan dalam Berita Acara Mediasi dan ditandatangani oleh para pihak serta mediator.

Buku

Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris Oleh Dr. Jonaedi Efendi, S.H.I., M.H, Prof. Dr. Johnny Ibrahim, S.H., S.E., M.M., M.Hum.
<https://books.google.co.id/books?id=5OZeDwAAQBAJ&printsec=copyright&hl=id#v=onepage&q&f=false>

Buku Pengantar Penelitian Hukum Soerjono Soekanto
<https://www.scribd.com/document/932147880/Buku-Pengantar-Penelitian-Hukum-Soerjono-Soekanto>

Takdir Rahmadi. Dalam bukunya Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat.2010 <https://share.google/iiad2ba4EaJ7M5maq>