PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora
Vol.5, No.6, Oktober 2026

Penyelesaiaan Sengketa Tanah Non Litigasi di Desa Duduk Sampeyan, Kabupaten Gresik

Rismayani[1], Isyaq Maulidan[2], Firhat Syauqi Aulia Ula[3]
[123]Universitas Sunan Gresik, Jawa Timur
Korespodensi: rismayani@lecturer.usg.ac.id

Article History:
Received: 30 Juli 2026
Revised: 08 Agustus 2026
Accepted: 17 Agustus 2026

Keywords: *Sengketa Tanah; Non-Litigasi; Living Law; Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR); Desa Duduk Sampeyan.*

Abstract: *Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering terjadi di masyarakat pedesaan dan berpotensi menimbulkan konflik sosial apabila tidak diselesaikan secara tepat. Di Desa Duduk Sampeyan, penyelesaian sengketa tanah umumnya ditempuh melalui mekanisme non-litigasi sebelum dibawa ke pengadilan, yang mencerminkan keberadaan hukum yang hidup (living law) dalam masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk dan pola penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi, mengungkap aktor-aktor lokal yang berperan dalam proses penyelesaian, serta menganalisis faktor pendukung dan penghambat efektivitas mekanisme tersebut. Penelitian menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis melalui reduksi data, kategorisasi, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah di Desa Duduk Sampeyan lebih mengedepankan musyawarah, mediasi, dan keterlibatan aktor lokal seperti pemerintah desa, tokoh masyarakat, dan pihak terkait lainnya. Efektivitas mekanisme non-litigasi didukung oleh kuatnya nilai kekeluargaan, kepercayaan masyarakat, serta kearifan lokal, namun masih menghadapi kendala berupa keterbatasan bukti kepemilikan tanah dan perbedaan kepentingan para pihak. Penelitian ini menghasilkan pemetaan praktik penyelesaian sengketa tanah non-litigasi serta rekomendasi penguatan kebijakan penyelesaian sengketa berbasis kearifan local.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki nilai ekonomi, sosial, budaya, dan hukum yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Dalam konteks masyarakat pedesaan, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai sarana penunjang kehidupan, identitas keluarga, serta sumber penghidupan yang diwariskan secara turun-temurun. Tingginya nilai strategis tanah tersebut sering kali menimbulkan berbagai sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, penggunaan, maupun pemanfaatan tanah. Sengketa tanah menjadi salah satu persoalan agraria yang paling sering terjadi di Indonesia dan memiliki potensi

memicu konflik sosial apabila tidak ditangani secara tepat (Broto Laksito, Pradoto, & Sunarto, 2024)

Di wilayah pedesaan, sengketa tanah umumnya muncul akibat ketidakjelasan batas bidang tanah, tumpang tindih klaim kepemilikan, sengketa waris, transaksi jual beli yang tidak didukung dokumen yang memadai, serta perubahan penggunaan lahan yang berkembang seiring dinamika ekonomi masyarakat (Isa, Zakiah, & Ruslan, 2022). Kondisi tersebut juga ditemukan di Desa Duduk Sampeyan, Kabupaten Gresik. Sebagai wilayah yang mengalami perkembangan aktivitas ekonomi dan mobilitas penduduk yang cukup tinggi, berbagai persoalan pertanahan kerap muncul dan berpotensi menimbulkan ketegangan sosial antarwarga. Konflik yang tidak terselesaikan dengan baik dapat mengganggu stabilitas sosial masyarakat desa serta menghambat pembangunan local (Siregar, Amar, & Yuni, 2024)

Meskipun sistem hukum Indonesia telah menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, dalam praktiknya masyarakat pedesaan lebih cenderung memilih penyelesaian sengketa secara non-litigasi. Pilihan tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa mekanisme non-litigasi relatif lebih cepat, sederhana, hemat biaya, serta mampu menjaga hubungan kekeluargaan dan keharmonisan sosial antar pihak yang bersengketa. Bentuk penyelesaian yang lazim digunakan antara lain musyawarah, negosiasi, mediasi, dan fasilitasi oleh pemerintah desa maupun tokoh masyarakat. Keberadaan mekanisme tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa di tingkat lokal tidak hanya bertumpu pada hukum negara (state law), tetapi juga dipengaruhi oleh norma sosial, adat istiadat, dan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat (Primasari & Alpiyah, 2024)

Fenomena tersebut dapat dipahami melalui konsep living law yang diperkenalkan oleh Eugen Ehrlich. Menurut Ehrlich, hukum yang sesungguhnya hidup dan berkembang dalam masyarakat tidak selalu berasal dari peraturan perundang-undangan, melainkan juga dari norma sosial yang dipatuhi dan dijalankan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari (Hertogh, 2009). Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah di desa, musyawarah dan mediasi yang dilakukan oleh perangkat desa maupun tokoh masyarakat merupakan manifestasi dari hukum yang hidup (living law) karena memperoleh legitimasi sosial dari masyarakat setempat. Di sisi lain, mekanisme tersebut juga sejalan dengan konsep Alternative Dispute Resolution (ADR) yang menekankan penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui pendekatan yang lebih partisipatif dan berorientasi pada kesepakatan para pihak (Primasari & Alpiyah, 2024).

Berbagai penelitian terdahulu menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme non-litigasi memiliki peran yang signifikan dalam menjaga stabilitas sosial masyarakat. Penelitian yang dilakukan oleh Sembiring (2017) menemukan bahwa mediasi pertanahan mampu menjadi alternatif penyelesaian konflik yang efektif karena memberikan ruang dialog bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan Bersama (Sibot & Nugraha, 2023). Penelitian lain oleh Hutagalung (2018) menunjukkan bahwa keterlibatan pemerintah desa dan tokoh masyarakat berpengaruh besar terhadap keberhasilan penyelesaian sengketa tanah, khususnya di wilayah pedesaan yang masih memiliki ikatan sosial yang kuat (Sanggit, 2021). Selain itu, studi yang dilakukan oleh Nugroho (2021) menunjukkan bahwa pendekatan berbasis musyawarah lebih diterima masyarakat dibandingkan penyelesaian melalui jalur litigasi karena mampu mempertahankan hubungan sosial yang telah terjalin.

Meskipun demikian, sejumlah penelitian juga mengungkap berbagai kendala dalam implementasi penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi. Ketiadaan dokumen kepemilikan yang lengkap, ketidakjelasan batas tanah, perbedaan persepsi para pihak, serta ketimpangan posisi tawar sering kali menjadi faktor yang menghambat tercapainya kesepakatan yang berkeadilan (Sembiring, 2017). Selain itu, kuatnya pengaruh tokoh lokal dalam proses mediasi berpotensi

menimbulkan subjektivitas yang dapat mempengaruhi netralitas penyelesaian sengketa (Astriani & Indrawati, 2024). Dengan demikian, efektivitas mekanisme non-litigasi tidak hanya ditentukan oleh keberadaan forum musyawarah, tetapi juga oleh kapasitas para aktor yang terlibat dan kondisi sosial masyarakat setempat.

Berdasarkan penelusuran literatur, sebagian besar penelitian terdahulu masih berfokus pada efektivitas mediasi pertanahan secara umum atau kajian normatif mengenai penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penelitian yang secara khusus mengkaji praktik penyelesaian sengketa tanah non-litigasi pada tingkat desa dengan pendekatan hukum empiris masih relatif terbatas. Terlebih lagi, belum banyak penelitian yang menghubungkan praktik penyelesaian sengketa tanah dengan perspektif living law dan konsep ADR secara bersamaan dalam konteks masyarakat pedesaan. Oleh karena itu, terdapat kesenjangan penelitian (research gap) yang perlu diisi melalui kajian yang lebih mendalam mengenai mekanisme penyelesaian sengketa tanah non-litigasi di Desa Duduk Sampeyan, Kabupaten Gresik.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi yang diterapkan di Desa Duduk Sampeyan, menganalisis aktor-aktor yang terlibat beserta perannya dalam proses penyelesaian sengketa, serta mengkaji faktor-faktor yang mendukung maupun menghambat efektivitas mekanisme tersebut. Dengan pendekatan hukum empiris yang memadukan perspektif living lawdan Alternative Dispute Resolution (ADR), penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan kajian hukum agraria serta menghasilkan rekomendasi praktis bagi pemerintah desa dan pemangku kepentingan terkait dalam memperkuat penyelesaian sengketa tanah yang adil, partisipatif, dan berkelanjutan.

Penelitian ini merumuskan tiga pertanyaan penelitian sebagai berikut: (1) Bagaimana bentuk dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi yang diterapkan di Desa Duduk Sampeyan? (2) Siapa saja aktor yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah non-litigasi di desa tersebut, dan bagaimana perannya? (3) Apa faktor pendukung dan penghambat efektivitas penyelesaian sengketa tanah non-litigasi di Desa Duduk Sampeyan? Dengan memetakan mekanisme non-litigasi secara empiris dan memahami peran setiap aktor lokal, penelitian ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi yang relevan bagi pemerintah desa, perangkat pertanahan, serta masyarakat dalam membangun sistem penyelesaian sengketa yang lebih responsif, adil, dan berkelanjutan di tingkat desa.

TEORI LIVING LAW EUGEN EHRLICH

Teori living law yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich menjadi salah satu landasan teoritis utama dalam penelitian ini. Menurut Ehrlich (1936), hukum yang sesungguhnya hidup dan mengatur perilaku masyarakat tidak selalu berasal dari peraturan perundang-undangan, melainkan dari norma-norma sosial yang berkembang dan dipatuhi dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, pusat perkembangan hukum tidak hanya terletak pada lembaga negara, tetapi juga pada masyarakat sebagai tempat lahir dan berkembangnya aturan sosial.

Konsep living law menempatkan masyarakat sebagai sumber utama pembentukan hukum. Norma sosial yang tumbuh melalui kebiasaan, tradisi, kesepakatan, dan nilai-nilai lokal sering kali memiliki daya ikat yang lebih kuat dibandingkan hukum tertulis. Hal ini terjadi karena norma tersebut memperoleh legitimasi sosial dari masyarakat yang menjalankannya secara terus-menerus. Dalam perspektif sosiologi hukum, Ehrlich membedakan antara hukum positif (positive law) yang dibentuk oleh negara dan hukum yang hidup (living law) yang berkembang dalam masyarakat. Hukum positif berfungsi sebagai instrumen formal yang mengatur hubungan hukum melalui

peraturan perundang-undangan, sedangkan living law merupakan aturan yang secara nyata dipraktikkan dan ditaati oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari (Ehrlich, 1936).

Teori living law relevan digunakan dalam penelitian ini karena penyelesaian sengketa tanah di Desa Duduk Sampeyan tidak semata-mata didasarkan pada hukum formal pertanahan, tetapi juga dipengaruhi oleh norma sosial, nilai kekeluargaan, musyawarah, serta peran tokoh masyarakat dan perangkat desa. Praktik-praktik tersebut merupakan bentuk hukum yang hidup dan berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian konflik yang diakui oleh masyarakat setempat.

Melalui teori ini, penelitian diarahkan untuk mengidentifikasi norma-norma sosial yang berkembang dalam masyarakat, memahami hubungan antara hukum formal dan hukum yang hidup, serta menemukan aturan yang secara efektif digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah. Dengan demikian, teori living law menjadi alat analisis untuk menjelaskan mengapa masyarakat lebih memilih mekanisme non-litigasi dan bagaimana mekanisme tersebut memperoleh legitimasi sosial dalam kehidupan masyarakat desa.

TEORI ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION (ADR)

Teori kedua yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori Alternative Dispute Resolution (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). ADR merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan dengan tujuan memperoleh penyelesaian yang lebih cepat, sederhana, efisien, dan berorientasi pada kesepakatan para pihak (Ramadhani & Efendi, 2025). ADR merupakan istilah umum yang mencakup berbagai bentuk penyelesaian sengketa selain proses adjudikasi di pengadilan, seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, mini trial, dan summary jury trial (Zulaeha, 2016). ADR berkembang sebagai alternatif terhadap proses litigasi yang sering kali memerlukan biaya tinggi, waktu yang lama, serta berpotensi menimbulkan hubungan yang bersifat konfrontatif antara para pihak (Jacqueline M. Nolan-Haley 2013).

Bentuk-bentuk ADR meliputi konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase, good offices, mini trial, summary jury trial, rent a judge, dan med-arb. Berbagai mekanisme tersebut memberikan ruang kepada para pihak untuk berpartisipasi secara aktif dalam proses penyelesaian sengketa serta mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama (Suyud Margono 2019). Dalam sistem hukum Indonesia, keberadaan ADR memperoleh dasar hukum melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Berdasarkan ketentuan tersebut, alternatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, maupun penilaian ahli yang dilaksanakan di luar proses peradilan.

Teori ADR digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis bentuk dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang diterapkan di Desa Duduk Sampeyan. Praktik musyawarah, negosiasi, dan mediasi yang melibatkan perangkat desa, tokoh masyarakat, maupun tokoh agama dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelesaian sengketa non-litigasi yang sejalan dengan prinsip-prinsip ADR. Melalui teori ADR, penelitian ini berupaya menilai efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa tanah berdasarkan kemampuan mekanisme tersebut dalam mencapai kesepakatan, mengurangi konflik, menjaga hubungan sosial antarwarga, serta memberikan solusi yang dapat diterima oleh para pihak secara berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang berfokus pada hukum sebagai perilaku sosial (law in action) yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris menggunakan fakta-fakta empiris yang diperoleh dari perilaku manusia, baik melalui wawancara, observasi, maupun dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian (Fajar, 2010). Penelitian hukum empiris dilakukan untuk mengkaji efektivitas hukum dalam masyarakat serta

melihat bagaimana hukum diterapkan dan dipahami oleh subjek hukum dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk mengkaji praktik penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi yang berkembang di Desa Duduk Sampeyan, Kabupaten Gresik (Soekanto, 2014),

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis. Sifat deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis mengenai fenomena yang diteliti, sedangkan sifat analitis digunakan untuk mengkaji hubungan antarvariabel serta menjelaskan faktor-faktor yang memengaruhi suatu peristiwa hukum (Nazir, 2014). Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan bentuk dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah, tetapi juga menganalisis faktor penyebab sengketa, peran aktor-aktor yang terlibat, serta efektivitas mekanisme penyelesaian yang diterapkan.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan model socio-legal research (Adi). Pendekatan sosio-legal memandang hukum sebagai bagian dari realitas sosial sehingga kajian hukum tidak hanya berfokus pada norma tertulis, tetapi juga pada praktik sosial yang berkembang dalam masyarakat (Banakar & Travers, 2005). Melalui pendekatan ini, penelitian menganalisis interaksi antara norma hukum pertanahan dengan praktik sosial, kebijakan desa, struktur kekuasaan lokal, serta nilai-nilai sosial yang berkembang dalam masyarakat Desa Duduk Sampeyan.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder (Yusuf). Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan sengketa tanah, seperti pemilik tanah yang bersengketa, perangkat desa, dan tokoh masyarakat. Adapun data sekunder diperoleh melalui studi dokumen yang meliputi peraturan perundang-undangan, arsip administrasi desa, surat-surat tanah, peta pertanahan, putusan pengadilan yang relevan, serta berbagai buku dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur agar informan memiliki keleluasaan dalam menjelaskan informasi yang dibutuhkan peneliti (Sugiyono, 2023). Observasi dilakukan secara langsung terhadap objek tanah yang disengketakan dan aktivitas penyelesaian sengketa yang berlangsung di tingkat desa. Sementara itu, dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan berbagai dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian, seperti surat keterangan tanah, arsip desa, dan dokumen pendukung lainnya.

Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan sebagaimana dikemukakan oleh Miles, Huberman, dan Saldaña (2014). Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi pola-pola penyebab sengketa, menelaah hubungan antaraktor yang terlibat dalam proses penyelesaian sengketa, serta membandingkan temuan lapangan dengan teori living law dan Alternative Dispute Resolution (ADR). Untuk menjamin keabsahan data, penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber dan metode dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang diperoleh dari berbagai informan dan sumber data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

GAMBARAN SOSIAL DESA DUDUK SAMPEYAN

Desa Duduk Sampeyan merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur. Secara geografis, desa ini berada pada wilayah yang berkembang dengan aktivitas ekonomi masyarakat yang cukup beragam. Tanah menjadi salah satu aset penting bagi masyarakat karena selain digunakan sebagai tempat tinggal, tanah juga dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perdagangan, maupun sebagai harta warisan keluarga yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi.

Berdasarkan hasil observasi lapangan, masyarakat Desa Duduk Sampeyan masih memiliki hubungan sosial yang cukup erat dan menjunjung tinggi nilai kekeluargaan dalam kehidupan bermasyarakat. Karakteristik tersebut berpengaruh terhadap cara masyarakat menyelesaikan konflik, termasuk sengketa tanah. Masyarakat cenderung menghindari penyelesaian melalui pengadilan dan lebih memilih penyelesaian secara musyawarah yang melibatkan pemerintah desa serta tokoh masyarakat setempat.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa dinamika sengketa tanah di Desa Duduk Sampeyan mulai lebih terlihat ketika masyarakat mengikuti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program tersebut memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam proses sertifikasi tanah sehingga status dan batas kepemilikan tanah menjadi lebih jelas (Silalahi & Indra, 2026). Namun demikian, proses tersebut juga mengungkap berbagai permasalahan yang sebelumnya tidak muncul secara administratif, seperti sengketa batas tanah, klaim kepemilikan tanah warisan, dan perbedaan persepsi mengenai riwayat penguasaan tanah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tanah memiliki posisi yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat desa sehingga potensi sengketa akan meningkat ketika terjadi ketidakjelasan status maupun batas kepemilikannya.

Lebih lanjut, Kepala Desa Duduk Sampeyan menjelaskan bahwa pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) turut memengaruhi munculnya berbagai sengketa tanah yang sebelumnya tidak teridentifikasi secara jelas. Menurutnya, proses pengukuran dan penetapan batas bidang tanah dalam program tersebut membantu mengungkap berbagai persoalan yang selama ini tersimpan di masyarakat. Selain itu, tingginya partisipasi masyarakat dalam program PTSL juga dipengaruhi oleh biaya pengurusan yang relatif terjangkau dibandingkan proses sertifikasi tanah secara mandiri. Ia menyatakan bahwa:

> "*Sebelum adanya program PTSL, banyak warga yang hanya mengetahui batas tanah berdasarkan patokan lama atau kesepakatan lisan antar keluarga maupun tetangga. Ketika dilakukan pengukuran untuk sertifikasi tanah, mulai muncul beberapa perbedaan pendapat mengenai batas tanah, tanah warisan, maupun riwayat kepemilikan. Namun di sisi lain, program PTSL sangat membantu masyarakat karena status tanah menjadi lebih jelas. Antusiasme warga juga cukup tinggi karena biaya yang dikeluarkan relatif ringan. Sesuai ketentuan yang berlaku untuk wilayah Jawa, masyarakat hanya menanggung biaya persiapan sekitar Rp150.000 per bidang untuk kebutuhan administrasi, patok batas, dan operasional pendukung, sehingga jauh lebih terjangkau dibandingkan apabila mengurus sertifikasi tanah secara mandiri yang umumnya membutuhkan biaya dan proses yang lebih besar. Karena banyak warga ikut PTSL, berbagai persoalan batas dan kepemilikan tanah yang sebelumnya tidak terlihat akhirnya mulai terungkap dan dapat segera diselesaikan melalui musyawarah*." (Wawancara dengan M.A., Kepala Desa Duduk Sampeyan, April 2026).

Fenomena tersebut sejalan dengan pandangan Banakar dan Travers (2005) yang menyatakan bahwa hukum tidak dapat dipisahkan dari realitas sosial yang melingkupinya. Sengketa tanah tidak hanya merupakan persoalan hukum formal, tetapi juga berkaitan dengan hubungan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat setempat (Banakar & Travers, 2005).

Sengketa pertanahan merupakan salah satu bentuk konflik hukum yang sering terjadi di Indonesia karena tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, budaya, dan bahkan emosional bagi masyarakat (Ary & Siallagan, 2024). Persoalan pertanahan tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah, tetapi juga berkaitan dengan hubungan sosial yang berkembang di tengah masyarakat. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah tidak selalu harus dilakukan melalui jalur litigasi, melainkan dapat ditempuh melalui mekanisme non-litigasi yang lebih mengedepankan musyawarah dan kesepakatan para pihak (Hamzah & Yuniarty, 2023).

Secara normatif, penyelesaian sengketa di luar pengadilan memperoleh dasar hukum melalui Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Dalam bidang pertanahan, penyelesaian sengketa secara non-litigasi juga diakomodasi melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menempatkan mediasi sebagai salah satu instrumen utama dalam penyelesaian konflik pertanahan (Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999; Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020).

Penyelesaian sengketa melalui mekanisme non-litigasi memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan proses litigasi, antara lain biaya yang lebih rendah, waktu penyelesaian yang lebih singkat, serta kemampuan menjaga hubungan baik antara para pihak yang bersengketa. Mekanisme tersebut juga memungkinkan terciptanya solusi yang lebih fleksibel dan dapat diterima bersama oleh para pihak sehingga menghasilkan penyelesaian yang bersifat win-win solution (Margono, 2019; Nolan-Haley, 2013).

Penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi menunjukkan bahwa pendekatan non-litigasi mampu menjadi sarana efektif dalam meredam konflik pertanahan, terutama apabila para pihak masih memiliki hubungan sosial yang erat dan terdapat pihak ketiga yang dipercaya untuk memfasilitasi proses penyelesaian sengketa (Mahardika et al., 2022). Keberhasilan mediasi umumnya ditentukan oleh kemauan para pihak untuk berunding serta adanya mediator yang mampu menjaga netralitas selama proses penyelesaian berlangsung (Juhaini & Andriyani, 2024).

DINAMIKA SENGKETA PERTANAHAN

Sengketa pertanahan merupakan salah satu bentuk konflik hukum yang sering terjadi di Indonesia karena tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, budaya, dan bahkan emosional bagi masyarakat. Persoalan pertanahan tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah, tetapi juga berkaitan dengan hubungan sosial yang berkembang di tengah masyarakat. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah tidak selalu harus dilakukan melalui jalur litigasi, melainkan dapat ditempuh melalui mekanisme non-litigasi yang lebih mengedepankan musyawarah dan kesepakatan para pihak.

Secara normatif, penyelesaian sengketa di luar pengadilan memperoleh dasar hukum melalui Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Dalam bidang pertanahan, penyelesaian sengketa secara non-litigasi juga diakomodasi melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menempatkan mediasi sebagai salah satu instrumen utama dalam penyelesaian konflik pertanahan (Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999; Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020).

Penyelesaian sengketa melalui mekanisme non-litigasi memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan proses litigasi, antara lain biaya yang lebih rendah, waktu penyelesaian yang lebih singkat, serta kemampuan menjaga hubungan baik antara para pihak yang bersengketa (Asmara & Arba, 2012). Mekanisme tersebut juga memungkinkan terciptanya solusi yang lebih fleksibel dan dapat diterima bersama oleh para pihak sehingga menghasilkan penyelesaian yang bersifat win-win solution (Margono, 2019; Nolan-Haley, 2013). Penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi menunjukkan bahwa pendekatan non-litigasi mampu menjadi sarana efektif dalam meredam konflik pertanahan, terutama apabila para pihak masih memiliki hubungan sosial yang erat dan terdapat pihak ketiga yang dipercaya untuk memfasilitasi proses penyelesaian sengketa (Mahardika et al., 2022). Keberhasilan mediasi umumnya ditentukan oleh kemauan para pihak untuk berunding serta adanya mediator yang mampu menjaga netralitas selama proses penyelesaian berlangsung (Juhaini & Andriyani, 2024).

MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SECARA NON LITIGASI DESA DUDUK SAMPEYAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat Desa Duduk Sampeyan lebih mengutamakan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dibandingkan melalui pengadilan. Ketika terjadi sengketa, para pihak umumnya melaporkan permasalahan tersebut kepada kepala desa atau sekretaris desa untuk dimediasi melalui forum musyawarah. Musyawarah dilakukan dengan mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk menjelaskan kronologi permasalahan, menunjukkan bukti kepemilikan yang dimiliki, serta menyampaikan tuntutan masing-masing pihak. Dalam beberapa kasus, pemerintah desa juga melakukan pengecekan lapangan dan meminta keterangan dari warga yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah yang disengketakan.

Berdasarkan hasil penelitian, sebagian sengketa berhasil diselesaikan melalui kesepakatan damai yang dicapai dalam musyawarah desa. Namun demikian, terdapat pula beberapa kasus yang tidak berhasil diselesaikan karena masing-masing pihak tetap mempertahankan klaim kepemilikannya sehingga kesepakatan tidak dapat dicapai. Mekanisme penyelesaian yang diterapkan di Desa Duduk Sampeyan menunjukkan karakteristik mediasi dan negosiasi sebagaimana dikenal dalam konsep Alternative Dispute Resolution (ADR), yaitu penyelesaian sengketa yang berorientasi pada kesepakatan bersama dan tidak menempatkan salah satu pihak sebagai pihak yang menang atau kalah (Nolan-Haley, 2013; Mahardika et al., 2022).

Temuan tersebut diperkuat oleh keterangan mantan Sekretaris Desa Duduk Sampeyan yang menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa tanah di desa lebih banyak ditempuh melalui musyawarah karena dianggap lebih efektif, cepat, dan mampu menjaga hubungan baik antarwarga. Menurutnya, sebagian besar sengketa dapat diselesaikan melalui forum musyawarah tanpa harus berlanjut ke proses litigasi di pengadilan. Ia menyampaikan bahwa:

> "*Kalau ada sengketa tanah, biasanya masyarakat datang dulu ke kantor desa untuk meminta bantuan penyelesaian. Kami selalu mengupayakan musyawarah dengan mempertemukan para pihak yang berselisih agar dapat dicari jalan keluar bersama. Dari pengalaman yang ada, sebagian besar permasalahan dapat diselesaikan melalui musyawarah dan kesepakatan damai. Hanya sedikit kasus yang akhirnya berlanjut ke pengadilan karena para pihak tetap bersikeras mempertahankan klaim masing-masing dan tidak menemukan titik temu*." (Wawancara dengan W.S., mantan Sekretaris Desa Duduk Sampeyan, April 2026).

No.	Tahun	Jenis Sengketa	Permasalahan	Mekanisme Penyelesaian	Hasil Penyelesaian
1	2017	Sengketa PTSL	Muncul keberatan dari warga terkait batas bidang tanah yang didaftarkan dalam program PTSL karena terdapat perbedaan pengakuan batas antar tetangga.	Musyawarah desa, pengecekan lapangan, dan klarifikasi kepada pemilik tanah yang berbatasan.	Batas tanah disepakati bersama dan proses PTSL dapat dilanjutkan.
2	2018	Sengketa batas tanah (pagar)	Pembangunan pagar oleh salah satu pihak dianggap melewati batas tanah milik tetangga.	Mediasi oleh kepala desa dan pengukuran ulang berdasarkan tanda batas yang ada.	Para pihak sepakat memindahkan pagar sesuai hasil musyawarah.
3	2018	Sengketa akses jalan	Salah satu warga menutup akses jalan yang selama ini digunakan bersama menuju lahan pertanian.	Musyawarah dengan melibatkan tokoh masyarakat dan perangkat desa.	Akses jalan dibuka kembali dengan kesepakatan penggunaan bersama.
4	2019	Tanah warisan	Terjadi perselisihan antar saudara mengenai pembagian tanah peninggalan orang tua yang belum dibagi secara formal.	Musyawarah keluarga yang difasilitasi pemerintah desa.	Tanah dibagi berdasarkan kesepakatan para ahli waris.
5	2020	Tanah hak bersama keluarga	Beberapa anggota keluarga mengklaim hak pengelolaan eksklusif atas tanah yang selama ini dimiliki bersama.	Negosiasi dan mediasi oleh pemerintah desa.	Disepakati pembagian pemanfaatan dan pengelolaan tanah.
6	2021	Tanah tanpa Sertifikat Hak Milik (SHM)	Dua pihak mengklaim bidang tanah yang hanya didukung bukti Letter C dan penguasaan fisik.	Pemeriksaan dokumen desa dan keterangan saksi.	Para pihak mencapai kesepakatan mengenai batas dan penguasaan tanah.
7	2022	Sengketa jual beli tanah	Transaksi dilakukan secara bawah tangan sehingga menimbulkan perselisihan mengenai luas dan status tanah.	Mediasi dengan menghadirkan saksi transaksi dan keluarga para pihak.	Disepakati penyelesaian melalui perbaikan dokumen dan pengakuan hak.
8	2023	Tumpang tindih	Tanah yang telah lama dikelola satu pihak	Klarifikasi riwayat tanah dan	Salah satu pihak menerima hasil

		penguasaan tanah	diklaim oleh pihak lain sebagai bagian dari tanah keluarganya.	pengecekan lapangan.	musyawarah berdasarkan bukti yang lebih kuat.
9	2024	Sengketa batas pekarangan	Perbedaan penafsiran batas pekarangan setelah renovasi bangunan rumah.	Musyawarah dan pengukuran ulang bersama perangkat desa.	Batas pekarangan ditetapkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
10	2025	Sengketa tanah warisan	Ahli waris berbeda pendapat mengenai luas bagian masing-masing atas tanah warisan keluarga.	Musyawarah keluarga dengan fasilitasi kepala desa.	Tercapai kesepakatan pembagian secara kekeluargaan.
11	2026	Sengketa penguasaan lahan	Tanah yang dikuasai turun-temurun oleh satu keluarga diklaim oleh pihak lain yang memiliki hubungan kekerabatan.	Mediasi, pemeriksaan riwayat tanah, dan keterangan tokoh masyarakat.	Sengketa diselesaikan melalui kesepakatan damai tanpa proses pengadilan.

Tabel. Sengketa Tanah Jalur Musyawarah dari tahun 2016-2026.

Berdasarkan hasil penelitian, sengketa tanah yang terjadi di Desa Duduk Sampeyan selama periode 2016–2026 didominasi oleh sengketa batas tanah, tanah warisan, tanah yang belum bersertifikat, serta sengketa yang muncul dalam pelaksanaan program PTSL. Sebagian besar sengketa tersebut berhasil diselesaikan melalui mekanisme non-litigasi berupa musyawarah, mediasi, dan negosiasi yang difasilitasi oleh pemerintah desa. Keterlibatan kepala desa, sekretaris desa, tokoh masyarakat, dan warga yang mengetahui riwayat kepemilikan tanah menjadi faktor penting dalam membantu para pihak mencapai kesepakatan (Bunyamin & Gerungan, 2026). Temuan ini menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa berbasis musyawarah masih menjadi pilihan utama masyarakat karena dinilai lebih cepat, murah, serta mampu menjaga hubungan sosial dan kekeluargaan antarwarga desa.

AKTOR YANG TERLIBAT DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DAN PERANNYA

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat Desa Duduk Sampeyan lebih mengutamakan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dibandingkan melalui pengadilan. Ketika terjadi sengketa, para pihak umumnya melaporkan permasalahan tersebut kepada kepala desa atau sekretaris desa untuk dimediasi melalui forum musyawarah. Musyawarah dilakukan dengan mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk menjelaskan kronologi permasalahan, menunjukkan bukti kepemilikan yang dimiliki, serta menyampaikan tuntutan masing-masing pihak.

Peran aktif perangkat desa dalam memfasilitasi penyelesaian sengketa juga dirasakan langsung oleh masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah seorang warga Desa Duduk Sampeyan, kehadiran pemerintah desa dinilai cukup responsif dalam menangani sengketa yang terjadi di masyarakat. Menurutnya, perangkat desa tidak menunggu konflik berkembang lebih jauh,

melainkan segera mengupayakan pertemuan antara para pihak untuk mencari penyelesaian melalui musyawarah. Sebagaimana disampaikan oleh I.D.:

> "*Setahu saya kalau ada masalah tanah di desa, perangkat desa biasanya langsung turun tangan. Kedua belah pihak yang berselisih akan dipanggil untuk diajak musyawarah, kadang secara resmi di balai desa, kadang juga melalui pendekatan secara kekeluargaan. Jadi sebelum masalahnya semakin besar atau sampai ke pengadilan, desa terlebih dahulu berusaha mempertemukan dan mendengarkan keterangan dari masing-masing pihak agar bisa dicari jalan keluarnya bersama*."(Wawancara dengan I.D., masyarakat Desa Duduk Sampeyan, April 2026).

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa perangkat desa memiliki peran sentral sebagai pihak yang pertama kali dihubungi masyarakat ketika terjadi sengketa tanah. Kehadiran pemerintah desa sebagai fasilitator sekaligus mediator mencerminkan tingginya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme penyelesaian sengketa yang berbasis musyawarah dan kekeluargaan (Indrayana, Firmanto, dan Kasmar 2025).

Dalam beberapa kasus, pemerintah desa juga melakukan pengecekan lapangan dan meminta keterangan dari warga yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah yang disengketakan.Berdasarkan hasil penelitian, sebagian sengketa berhasil diselesaikan melalui kesepakatan damai yang dicapai dalam musyawarah desa. Namun demikian, terdapat pula beberapa kasus yang tidak berhasil diselesaikan karena masing-masing pihak tetap mempertahankan klaim kepemilikannya sehingga kesepakatan tidak dapat dicapai. Mekanisme penyelesaian yang diterapkan di Desa Duduk Sampeyan menunjukkan karakteristik mediasi dan negosiasi sebagaimana dikenal dalam konsep Alternative Dispute Resolution (ADR), yaitu penyelesaian sengketa yang berorientasi pada kesepakatan bersama dan tidak menempatkan salah satu pihak sebagai pihak yang menang atau kalah (Nolan-Haley, 2013; Mahardika et al., 2022).

FAKTOR PENDUKUNG DAN PENGHAMBAT EFEKTIVITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH NON LITIGASI

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepala desa dan sekretaris desa merupakan aktor utama dalam proses penyelesaian sengketa tanah di Desa Duduk Sampeyan. Keduanya berperan sebagai mediator yang mempertemukan para pihak dan memfasilitasi jalannya musyawarah. Selain pemerintah desa, tokoh masyarakat juga memiliki peran penting dalam memberikan informasi mengenai sejarah kepemilikan tanah dan membantu menciptakan suasana yang kondusif selama proses mediasi berlangsung (Sukriono, Sudirman, Repita, Atok dan Bramantya, 2025). Keberadaan tokoh masyarakat sering kali meningkatkan kepercayaan para pihak terhadap proses penyelesaian sengketa yang dilakukan.

Di samping itu, keberhasilan penyelesaian sengketa sangat ditentukan oleh para pihak yang bersengketa. Apabila para pihak memiliki itikad baik untuk mencapai kesepakatan, maka peluang keberhasilan mediasi menjadi lebih besar. Sebaliknya, apabila salah satu pihak tetap mempertahankan klaimnya secara mutlak, maka proses penyelesaian cenderung mengalami kebuntuan (Juhaini & Andriyani, 2024).

Temuan tersebut diperkuat oleh keterangan Kepala Desa Duduk Sampeyan yang menjelaskan bahwa keberhasilan penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi tidak hanya bergantung pada peran pemerintah desa sebagai mediator, tetapi juga dipengaruhi oleh keterlibatan tokoh masyarakat dan sikap para pihak yang bersengketa. Menurutnya, pemerintah desa berupaya menciptakan ruang dialog yang netral, namun keberhasilan musyawarah tetap memerlukan kerja sama dari seluruh pihak yang terlibat. Ia menyatakan bahwa:

> "*Dalam setiap sengketa tanah yang masuk ke desa, kami berusaha menjadi penengah dan mempertemukan para pihak agar bisa bermusyawarah dengan baik. Biasanya kami juga melibatkan tokoh masyarakat atau warga yang mengetahui riwayat tanah tersebut untuk membantu memberikan keterangan yang objektif. Kehadiran mereka sering membuat para pihak lebih percaya terhadap proses yang sedang berjalan. Namun, yang paling menentukan sebenarnya adalah kemauan dari para pihak sendiri. Kalau kedua belah pihak memiliki itikad baik untuk mencari jalan tengah, biasanya masalah dapat diselesaikan secara damai. Sebaliknya, kalau ada pihak yang tetap bersikeras mempertahankan pendapatnya dan tidak mau menerima masukan, proses musyawarah sering kali sulit mencapai kesepakatan."* (Wawancara dengan M.A, Kepala Desa Duduk Sampeyan, April 2026).

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa efektivitas penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi dipengaruhi oleh kombinasi antara peran aktif pemerintah desa sebagai mediator, dukungan tokoh masyarakat sebagai sumber informasi dan penguat legitimasi proses mediasi, serta adanya itikad baik dari para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama.

ANALISIS BERDASARKAN TEORI LIVING LAW DAN ADR

Temuan penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah di Desa Duduk Sampeyan lebih banyak dilakukan melalui mekanisme non-litigasi dengan mengedepankan musyawarah dan mediasi yang difasilitasi oleh pemerintah desa. Fenomena tersebut dapat dianalisis menggunakan Teori Living Law yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich. Menurut Ehrlich, hukum yang sesungguhnya hidup dan berkembang dalam masyarakat tidak selalu berupa aturan tertulis yang dibuat oleh negara, melainkan norma-norma sosial yang dipatuhi dan dijalankan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Dengan kata lain, efektivitas hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan peraturan perundang-undangan, tetapi juga oleh sejauh mana hukum tersebut sesuai dengan nilai, kebiasaan, dan kebutuhan masyarakat.

Dalam konteks Desa Duduk Sampeyan, budaya musyawarah dan kekeluargaan yang masih kuat menunjukkan adanya living law yang berkembang dan dipraktikkan secara nyata oleh masyarakat. Ketika terjadi sengketa tanah, masyarakat tidak serta-merta membawa permasalahan tersebut ke pengadilan, melainkan lebih dahulu melaporkannya kepada kepala desa atau sekretaris desa untuk diselesaikan melalui musyawarah. Pilihan tersebut bukan hanya didasarkan pada pertimbangan biaya dan waktu, tetapi juga karena adanya keyakinan bahwa penyelesaian secara kekeluargaan lebih mampu menjaga hubungan sosial antarwarga. Temuan ini diperkuat oleh hasil wawancara dengan Kepala Desa Duduk Sampeyan yang menyatakan bahwa masyarakat masih memiliki hubungan sosial yang erat sehingga penyelesaian sengketa melalui musyawarah dianggap sebagai cara terbaik untuk menghindari konflik berkepanjangan yang dapat merusak hubungan kekeluargaan maupun hubungan bertetangga.

Peran kepala desa, sekretaris desa, dan tokoh masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa juga mencerminkan bekerjanya living law di tingkat lokal. Mereka tidak hanya berfungsi sebagai aparat pemerintahan, tetapi juga sebagai figur yang dipercaya masyarakat untuk menjaga keseimbangan sosial dan membantu menemukan solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah desa menjadi modal sosial yang penting dalam keberhasilan penyelesaian sengketa secara non-litigasi. Hal ini terlihat dari berbagai kasus sengketa batas tanah, tanah warisan, tanah hak bersama, maupun sengketa yang muncul pasca pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sebagian besar dapat diselesaikan melalui musyawarah desa tanpa harus berlanjut ke pengadilan.

Selain dianalisis melalui Teori Living Law, temuan penelitian ini juga relevan dengan konsep Alternative Dispute Resolution (ADR). ADR merupakan mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mengutamakan penyelesaian secara damai melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi,

maupun bentuk penyelesaian lainnya yang berorientasi pada kesepakatan para pihak. Karakteristik utama ADR adalah adanya partisipasi aktif para pihak dalam menentukan penyelesaian sengketa tanpa adanya putusan yang memaksakan pihak menang dan pihak kalah.

Praktik penyelesaian sengketa tanah di Desa Duduk Sampeyan menunjukkan karakteristik ADR yang cukup kuat. Dalam setiap sengketa, pemerintah desa berperan sebagai mediator yang mempertemukan para pihak, memfasilitasi dialog, melakukan klarifikasi terhadap bukti kepemilikan tanah, serta mengupayakan tercapainya kesepakatan bersama. Bahkan dalam beberapa kasus, pemerintah desa turut melakukan pengecekan lapangan dan meminta keterangan dari warga yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah untuk memperoleh gambaran yang lebih objektif mengenai pokok sengketa. Mekanisme tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tidak berorientasi pada penentuan pihak yang benar atau salah semata, melainkan pada pencapaian solusi yang dapat diterima oleh seluruh pihak yang bersengketa.

Pelaksanaan Program PTSL juga memberikan gambaran yang menarik dalam perspektif ADR dan Living Law. Di satu sisi, program tersebut memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah dengan biaya yang relatif terjangkau dibandingkan pengurusan sertifikat secara mandiri. Namun di sisi lain, proses pengukuran dan penegasan batas tanah dalam PTSL justru memunculkan berbagai sengketa yang sebelumnya tidak tampak secara administratif. Sengketa batas tanah, klaim tanah warisan, maupun perbedaan persepsi mengenai riwayat penguasaan tanah mulai terungkap ketika masyarakat mengikuti program tersebut. Meskipun demikian, sebagian besar sengketa yang muncul dapat diselesaikan melalui musyawarah yang difasilitasi oleh pemerintah desa, sehingga menunjukkan bahwa mekanisme ADR mampu beradaptasi dengan dinamika sosial yang berkembang akibat perubahan administrasi pertanahan.

Meskipun demikian, penelitian ini juga menemukan sejumlah faktor penghambat yang memengaruhi efektivitas penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi. Faktor yang paling dominan adalah rendahnya tingkat pemahaman hukum masyarakat mengenai administrasi pertanahan dan kekuatan pembuktian hak atas tanah. Sebagian masyarakat masih mengandalkan bukti kepemilikan yang bersifat informal, seperti kesepakatan lisan, penguasaan turun-temurun, atau pengakuan masyarakat sekitar tanpa didukung dokumen yang memadai. Kondisi tersebut sering menimbulkan perbedaan persepsi mengenai status dan batas kepemilikan tanah. Selain itu, ketidakjelasan batas tanah, dokumen yang tidak lengkap, serta sikap para pihak yang tidak bersedia berkompromi menjadi faktor yang menyebabkan beberapa proses mediasi mengalami kebuntuan. Dalam perspektif ADR, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada itikad baik para pihak untuk mencapai kesepakatan. Oleh karena itu, ketika salah satu pihak tetap mempertahankan klaimnya secara mutlak dan menolak berbagai alternatif penyelesaian yang ditawarkan, maka peluang tercapainya kesepakatan menjadi semakin kecil. Temuan ini sejalan dengan penelitian Intariani et al. (2023) dan Aziz (2024) yang menyatakan bahwa ketidaksepakatan para pihak merupakan salah satu hambatan utama dalam penyelesaian sengketa secara non-litigasi.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa efektivitas penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi di Desa Duduk Sampeyan merupakan hasil interaksi antara hukum yang hidup dalam masyarakat (living law) dengan mekanisme Alternative Dispute Resolution (ADR). Budaya musyawarah, nilai kekeluargaan, serta tingginya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah desa menjadi faktor utama yang mendukung keberhasilan penyelesaian sengketa. Namun, efektivitas tersebut tetap memerlukan dukungan peningkatan kesadaran hukum masyarakat, tertib administrasi pertanahan, dan kemauan para pihak untuk berkompromi agar penyelesaian sengketa dapat berlangsung secara optimal dan berkelanjutan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi di Desa Duduk Sampeyan, Kabupaten Gresik, dapat disimpulkan bahwa masyarakat lebih mengutamakan penyelesaian sengketa melalui mekanisme musyawarah yang difasilitasi oleh pemerintah desa dibandingkan melalui jalur litigasi. Bentuk penyelesaian yang diterapkan pada praktiknya berupa mediasi dan negosiasi yang melibatkan kepala desa, sekretaris desa, serta tokoh masyarakat sebagai pihak yang membantu mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama. Mekanisme tersebut dipilih karena dinilai lebih cepat, murah, serta mampu menjaga hubungan sosial dan kekeluargaan yang masih kuat dalam kehidupan masyarakat desa.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa kepala desa dan sekretaris desa memiliki peran sentral sebagai mediator dalam proses penyelesaian sengketa tanah. Selain itu, tokoh masyarakat turut berperan dalam memberikan informasi mengenai riwayat kepemilikan tanah dan membantu menciptakan suasana yang kondusif selama proses musyawarah berlangsung. Keberhasilan penyelesaian sengketa sangat dipengaruhi oleh adanya itikad baik para pihak untuk mencapai kesepakatan serta tingginya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah desa.

Di sisi lain, efektivitas penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi masih menghadapi sejumlah hambatan, antara lain rendahnya pemahaman hukum masyarakat mengenai administrasi pertanahan, ketidaklengkapan dokumen kepemilikan tanah, ketidakjelasan batas tanah, serta adanya pihak yang tidak bersedia berkompromi dalam proses musyawarah. Kondisi tersebut menyebabkan tidak seluruh sengketa dapat diselesaikan melalui mekanisme non-litigasi sehingga dalam beberapa kasus masih berpotensi berlanjut ke jalur formal.

Secara teoritis, hasil penelitian ini mengonfirmasi relevansi teori living law yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich. Praktik musyawarah yang dilakukan masyarakat Desa Duduk Sampeyan menunjukkan bahwa norma sosial berupa nilai kekeluargaan, gotong royong, dan perdamaian masih berfungsi sebagai hukum yang hidup (living law) dan menjadi pedoman utama dalam penyelesaian sengketa. Temuan penelitian ini juga memperkuat konsep Alternative Dispute Resolution (ADR) yang menempatkan mediasi dan negosiasi sebagai instrumen penyelesaian sengketa yang efektif dalam masyarakat yang memiliki ikatan sosial kuat. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tanah di Desa Duduk Sampeyan menunjukkan adanya harmonisasi antara hukum negara dengan hukum yang hidup di masyarakat dalam mewujudkan penyelesaian konflik yang lebih damai dan berkelanjutan.

PENGAKUAN

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Rektor Universitas Sunan Gresik (USG) dan LPPM USG atas dukungan dan pendanaan program penelitian dosen pemula (PDP). Terima kasih juga kepada Kepala Desa Duduk Sampeyan, Perangkat Desa Duduk Sampeyan dan masyarakatnya yang menjadi lokus penelitian dan memberikan informasi dan data dalam penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

Adhi Kusumastuti AMK. Metode Penelitian Kualitatif.

Ary T, Siallagan S, Pembangunan U, Budi P. Masalah sengketa tanah tanpa memiliki sertifikat. J Multidisiplin Inov Vol. 2024;8(7):760–6.

Asmara MG, Arba M, Maladi Y. Penyelesaian Konflik Pertanahan Berbasis Nilai-Nilai Kearifan Lokal di Nusa Tenggara Barat. Mimb Huk - Fak Huk Univ Gadjah Mada. 2012;22(1):1.

Astriani BA, Indrawati S. Kajian Yuridis terhadap Hak Atas Tanah Adat dalam Penyelesaian Sengketa Agraria. J Huk. 2024;3(4):218–27.

Aziz, D. S. (2024). Efektivitas fungsi kantor pertanahan Kabupaten Banyumas dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi. Lontar Merah, 7(1), 767–780.

Broto Laksito, Fx. H., Pradoto, W. S., & Sunarto, K. Z. (2024). Penyelesaian Sengketa Batas Tanah melalui Mediasi di Luar Pengadilan Demi Tercapainya Win-Win Solution di Kabupaten Boyolali. *AJAD : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, *4*(1). https://doi.org/10.59431/ajad.v4i1.301

Banakar, R., & Travers, M. (Eds.). (2005). Theory and Method in Socio-Legal Research. Oxford: Hart Publishing.

Bunyamin, M. T., Onibala, I. G., & Gerungan, A. E. (2026). Penggunaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Perdata Pertanahan oleh Pemerintah Desa Pondos. Lex Crimen, 15(2).

Ehrlich, E. (1936). Fundamental Principles of the Sociology of Law. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Fajar Mukti YA. Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris. Yogyakarta: Pustaka Pelajar; 2010.

Hamzah AS, Yuniarty R. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tawali, Kecamatan Wera, Kabupaten Bima the Function of the Deed-Maker Officials in the Transfer of Land Ownership Rights in the Village of Tawali, Wera Subdistrict, Bima R. J Kompil Huk. 2023;8(2):1–13.

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

Hutagalung, A. S. (2018). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

I.D., masyarakat Desa Duduk Sampeyan, April 2026.

Indrayana, B., Firmanto, T., & Kasmar. (2025). *Mediasi Oleh Kepala Desa dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Non Litigasi*. Jurnal Hukum Lex Generalis, 6(9).

Intariani, S., Rahman, S., & Poernomo, S. L. (2023). Efektivitas fungsi kantor pertanahan Kabupaten Banggai dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Jurnal Legalitas, 16(2), 184–198.

Irawansah D, Jufrin, Sukirman. Penggunaan Mediasi Penyelesaian Sengketa Perdata Pertanahan Oleh Pemerintah Desa. SEWAGATI J Pengabdi Kpd Masy. 2023;2(2):75–89.

Juhaini, N. I. K., & Andriyani, S. (2024). Penyelesaian sengketa pertanahan secara non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur. Private Law Journal, 4(1), 68–79.

KRITIK ATAS PENANGANAN KONFLIK AGRARIA DI INDONESIA Lilis Mulyani *. 1994;

Sunarno S. Development of Land Conflict Settlement Model Based on Indigenous Knowledge of the Local Communities in Indonesia. Indones Comp Law Rev. 2019;1(2).

Mahardika, S., Risnawati, & Khuzairi, A. (2022). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi non litigasi. Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia, 4(1), 13–20.

M FA, Ramadhani A, Efendi Y. Implementasi Upaya Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Didesa Rejosari Dalam Perspektif Nilai-Nilai Pancasila. J Pembelajaran dan Ilmu Civ. 2025;11(2):157–67.

Margono, S. (2019). ADR dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Moore, C. W. (2014). The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict (4th ed.). San Francisco: Jossey-Bass.

Nolan-Haley, J. M. (2013). Alternative Dispute Resolution in a Nutshell (5th ed.). St. Paul, MN: West Academic Publishing.

Nugroho, A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Musyawarah di Tingkat Desa. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 51(2), 245–260.

Hertogh, M. L. M. (Ed.). (2009). *Living law: Reconsidering Eugen Ehrlich*. Oxford: Hart.

Isa, M. J. H., Zakiah, N., & Ruslan, F. F. A. (2022). Upaya Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah. *Jurnal Multidisiplin Madani*, *2*(3), 1461–1476. https://doi.org/10.54259/mudima.v2i3.591

Primasari, I. K., & Alpiyah, N. (2024). PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI DESA GUNUNGSARI MELALUI MEDIASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 1999 TENTANG ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA DAN ARBITRASE. *Yustitia*, *10*(1), 88–100. https://doi.org/10.31943/yustitia.v10i1.244

Siregar, I. A., Amar, R., & Yuni, S. (2024). Niniak Mamak's Permission in Minangkabau Community Marriage Perspective of 'Urf (Case Study in Kenagarian Panampuang, West Sumatra). *PERADA*, *7*(2). https://doi.org/10.35961/perada.v7i2.1629

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

Rahmadi, T. (2017). Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Sanggit MA. Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Secara non Litigasi (Studi di Bale, Mediasi Kabupaten Lombok Timur). Universitas Muhammadiyah Mataram; 2021.

Sembiring, J. (2017). Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi. Jakarta: Visimedia.

Sumardjono, M. S. W. (2008). Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas.

Sibot YS, Nugraha S, Darmawan MT. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Adat di Kecamatan Kahayan Tengah, Kabupaten Pulang Pisau, Kalimantan Tengah. J Anal Huk. 2023;6(2):185–95.

Silalahi, W., & Indra, J. A. (2026). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi dan Non-Litigasi di Indonesia. Jurnal Pustaka Cendekia Hukum dan Ilmu Sosial.

W.A, Kepala Desa Duduk Sampeyan, April 2026.

Sukriono D, Sudirman, Rapita DD, Al Atok AR, Bramantya A. Local Wisdom as Legal Dispute Settlement: How Indonesia's Communities Acknowledge Alternative Dispute Resolution? Leg J Ilm Huk. 2025;33(1):261–85.

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

Yusuf AM. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan. (92):235–43.

W.S., mantan Sekretaris Desa Duduk Sampeyan, April 2026.

Zulaeha, M. (2016). Mediasi Interest Based dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. Kertha Patrika, 38(2).