

## Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia

### *“Mediation on Land Disputes Settlement on Promoting Human Rights Fulfillment”*

Yudha Chandra Arwana<sup>1</sup>  
Ridwan Arifin<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia. E-mail: [yuchanar28@gmail.com](mailto:yuchanar28@gmail.com)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Indonesia. Email: [ridwan.arifin@mail.unnes.ac.id](mailto:ridwan.arifin@mail.unnes.ac.id)

#### Info Artikel

##### Kata Kunci :

Hak Asasi Manusia; Reforma Agraria; Sengketa; Pertanahan; Mediasi

##### Cara mengutip (APA Citation Style):

Arwana, Yudha Chandra, & Arifin, Ridwan. (2019). “Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia”. *Jambura Law Review*, JALREV 1 (2): 212 - 236

#### Abstrak

Permasalahan sengketa pertanahan di banyak tempat memicu berbagai konflik, baik itu antara kelompok masyarakat, masyarakat dengan pengusaha, atau masyarakat dengan pemerintah. Pada banyak kasus di Indonesia, konflik agrarian sangat berkaitan erat gagalnya pemenuhan hak-hak warga oleh pemerintah, baik pada tingkat lokal daerah maupun nasional. Kepemilikan tanah dan kepastian hukum dalam permasalahan agrarian di Indonesia mengacu dan merujuk pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Reformasi Agraria (Landreform) menjadi salah satu bentuk implementasi undang-undang tersebut, termasuk perubahan struktur penguasaan pemilikan tanah yang tidak hanya dimaknai sebagai makna politik namun juga teknis. Tulisan ini menganalisis aktivitas landreform di Indonesia dalam kajian hak asasi manusia, termasuk proses penyelesaian sengketa pertanahan. Metode yang digunakan dalam tulisan ini yuridis normatif, dimana kajian hanya meliputi norma dan dasar hukum yang digunakan dalam penyelesaian sengketa agrarian dalam berbagai kasus. Kasus yang digunakan dalam penelitian ini bukan hasil penelusuran lapangan secara langsung, namun kasus-kasus yang sudah pernah terjadi di berbagai daerah yang diperoleh melalui media cetak atau online. Tulisan ini menegaskan bahwa proses penyelesaian sengketa agraria pada banyak kasus di Indonesia belum memenuhi standar pemenuhan hak asasi manusia, seperti adanya upaya paksa dan tindak kekerasan dari pemerintah, sikap refresif, diskriminatif, dan intimidatif. Tulisan i

---

ni menggarisbawahi dan menyimpulkan bahwa dalam penyelesaian konflik agraria dalam kajian hak asasi manusia harus melibatkan banyak pihak, salah satunya Komnas HAM.

---

---

## Article Info

---

*Keywords:*  
Human Rights, Landreform,  
Dispute, Land; Mediation

---

*How to cite (APA Citation Style):*  
Arwana, Yudha Chandra, &  
Arifin, Ridwan. (2019).  
"Mediation on Land Disputes  
Settlement on Promoting  
Human Rights Fulfillment".  
*Jambura Law Review, JALREV 1*  
(2): 212 - 236

---

## Abstract

---

*Land disputes in many places trigger various conflicts, whether between community groups, communities and entrepreneurs, or communities with the government. In many cases in Indonesia, agrarian conflict is closely related to the failure of the fulfilment of citizens' rights by the government, both at the local and national level. Land ownership and legal certainty in agrarian issues in Indonesia refer to and refer to Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles Regulation (UUPA). Agrarian reform (Land Reform) is one form of implementation of the law, including a change in the structure of ownership of land ownership which is not only interpreted as a political but also a technical meaning. This paper analyse the activities of land reforms in Indonesia in the study of human rights, including the land dispute resolution process. The method used in this paper is normative juridical, where the study only covers the norms and legal basis used in agrarian dispute resolution in various cases. The cases used in this study are not direct field search results, but cases that have already occurred in various regions were obtained through print or online media. This paper emphasizes that the agrarian dispute resolution process in many cases in Indonesia has not met the standards of fulfilment of human rights, such as the existence of forced efforts and acts of violence from the government, repressive, discriminatory and intimidating attitudes. This paper underlines and concludes that the resolution of agrarian conflicts in the study of human rights must involve many parties, one of which is the National Human Rights Commission.*

---

© 2019–Arwana, Y.C., Arifin, Ridwan  
Under the license CC BY-SA 4.0

## 1. Pendahuluan

Istilah agraria berasal dari kata *akker* (Belanda), *agro* (Yunani) berarti lahan pertanian, *agger* (latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* (latin) berarti budidaya, sawah, pertanian, *agrarian* (bahasa Inggris) berarti lahan pertanian. Di Kamus Hukum *Black's Law Dictionary* menyebutkan bahwa arti agraris terkait dengan tanah, atau pembagian atau distribusi tanah, sebagai Hukum Agraria.<sup>1</sup> Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang amat penting bagi kelangsungan hidup manusia, hubungan manusia dengan tanah tidak hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari sekedar hubungan itu melainkan sebagai sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia itu sendiri. Apalagi di dunia modern sekarang ini di mana perkembangan dan pembangunan sangat cepat terjadi, sengketa pertanahan selalu ada dan menjadi fakta atau bukti konkrit yang tak terhindarkan dari masyarakat dewasa ini. Tidak semua orang menginginkan terlibat di dalam suatu sengketa, akan tetapi terkadang sengketa tersebut memang timbul dan telah menjadi suatu faktor yang harus diantisipasi dan dihadapi. Setiap sengketa tersebut perlu diselesaikan, dan tentunya penyelesaian yang terbaik ialah dengan melalui cara perdamaian. Idealnya perdamaian tersebut dicapai dengan musyawarah untuk mencapai suatu *win-win solution*. Namun pada kenyataannya mencapai kesepakatan perdamaian bukanlah sesuatu yang mudah membalikkan telapak tangan. Suatu sengketa yang tidak bisa diselesaikan melalui cara perdamaian pada akhirnya harus melalui jalur pengadilan ataupun arbitrase yang akan sangat menguras uang, waktu dan tenaga.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Garner, Bryan A. (2009). *Black's Law Dictionary, 9<sup>th</sup> Edition*. UK: West Publishing Company, hlm. 345-347; lihat juga Santoso, Urip. (2012). *Agrarian Law—A Comprehensive Study*. Jakarta: Kencana Prenadamedia, hlm. 1-3; Silalahi, Alrios Okto P., Suhadi, Suhadi, Anitasari, Rahayu Fery Anitasari. (2017). "Analisis Hukum Terkait Konsultasi Publik dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Jalan bagi Kepentingan Umum". *Pandecta Research Law Journal*, 12(1): 88-97.

<sup>2</sup> Munir, Syahrul. (edisi 24 Oktober 2017). "Banyak Sengketa Tanah, Menteri Agraria Usulkan Peradilan Pertanahan". diakses dari <https://regional.kompas.com/read/2017/10/24/19100031/banyak-sengketa-tanah-menteri-agraria-usulkan-peradilan-pertanahan>

Penyelesaian sengketa dengan jalan musyawarah mufakat yang berakhir dengan perdamaian akan selalu lebih baik daripada melalui pengadilan atau pun arbitrase, Penyelesaian sengketa dengan jalan perdamaian memberikan beragam keuntungan antara lain: (1) waktu yang tidak terbuang; (2) biaya yang sangat rendah (tidak perlu membayar biaya perkara dan biaya advokat); (3) penyelesaian yang lebih cepat; dan (4) penyelesaian yang relatif lebih adil dan cenderung bersifat *win-win*.

Perdamaian atau mediasi di Indonesia secara prinsip diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Reglement Acara Perdata (RBG) dan Reglement Acara Perdata yang Diperbaharui (HIR), serta tersebar dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku di Indonesia antara lain pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Perdamaian yang berhasil akan mencapai suatu Kesepakatan atau Perjanjian Perdamaian yang wajib dibuat secara tertulis, dan diatur dalam pasal 1851 KUHPerdata. Pasal tersebut mengatur bahwa Perjanjian Perdamaian dapat mengakhiri suatu perkara yang sedang berlangsung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Pasal 1858 KUHPerdata kemudian memberi posisi hukum yang sangat kuat terkait perdamaian, di mana segala perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu putusan Hakim dalam tingkat yang terakhir bagi para pihak yang menyepakatinya.

Selanjutnya perlu diteliti lebih lanjut bahwa meskipun perjanjian perdamaian memiliki kedudukan hukum yang kuat, perjanjian perdamaian tetap dapat dibatalkan dengan alasan-alasan seperti: (1) terjadi adanya suatu kekhilafan mengenai orang atau mengenai pokok perselisihan; (2) telah dilakukannya paksaan ataupun penipuan; dan (3) terjadi kesalahpahaman tentang duduk perkaranya.<sup>3</sup>

Kekeliruan dalam memahami kondisi dan fakta menyebabkan banyaknya terjadi sengketa pertanahan di Indonesia, mulai dari permasalahan pendistribusian

---

<sup>3</sup> Leks, Eddy M. (2016). "Panduan Praktis Hukum Properti: Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya". Jakarta: PT Gramedia Pusaka Utama. Hal. 223-224.

kepemilikan tanah, tumpang tindih kepentingan hak atas tanah, kekeliruan pemetaan dan pematokan tanah, hingga pendefinisian kepentingan umum dalam penguasaan tanah oleh pemerintah.<sup>4</sup> Bahkan kasus sengketa pertanahan hingga 2019 mencapai 4000 kasus, namun baru sekitar 1500 kasus yang terselesaikan.<sup>5</sup> Sehingga berbagai upaya penyelesaian permasalahan tersebut harus terus didorong, terutama upaya yang berorientasi terhadap hak-hak asasi manusia dan tanpa diskriminasi.

Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) menegaskan bahwa berbagai kasus sengketa pertanahan (konflik agrarian) yang terjadi di berbagai daerah di Indonesia diakibatkan dari adanya perbedaan dasar hukum yang digunakan dalam klaim kepemilikan tanah. Bahkan, dalam banyak kasus, Komnas HAM juga menyebutkan bahwa keterlibatan aparat negara sering dilakukan untuk menegasikan klaim dan sebagai dasar hukum oleh salah satu pihak yang bersengketa. Komnas HAM menyebutkan dan mencontohkan, misalnya keterlibatan Negara yang juga menjadi salah satu karakter dari fenomena konflik agraria di Indonesia adalah tidak diakuinya penguasaan dan penggarapan tanah oleh masyarakat di atas tanah-tanah yang kemudian diserahkan penguasaannya ke pihak lain<sup>6</sup>

Komnas HAM mencatat bahwa sengketa dan/atau konflik agraria seringkali disusul dengan kriminalisasi orang-orang atau kelompok masyarakat yang berusaha

---

<sup>4</sup> Munir, Syahrul, *Op.Cit.* lihat juga Rahman, Ali. (edisi 26 Juli 2018). "Sengketa Pertanahan Perlu Penyelesaian Secara Komprehensif". diakses dari <https://www.indopos.co.id/read/2018/07/26/145393/sengketa-pertanahan-perlu-penyelesaian-secara-komprehensif>

<sup>5</sup> Winata, Dhita Kusuma. (edisi 12 Juni 2019). "Menteri ATR: 1.500 Kasus Sengketa Pertanahan Diselesaikan". diakses dari <https://mediaindonesia.com/read/detail/240830-menteri-atr-1500-kasus-sengketa-pertanahan-diselesaikan>

<sup>6</sup> Irawan, Gita. (edisi 22 Januari 2018). "Sengketa Agraria Jadi Salah Satu Tantangan Penegakan HAM di Indonesia Tahun 2018". diakses dari <http://www.tribunnews.com/nasional/2018/01/22/sengketa-agraria-jadi-salah-satu-tantangan-penegakan-ham-di-indonesia-tahun-2018>

mempertahankan dan/atau mengambil kembali hak-haknya. Komnas HAM menilai, mekanisme dan prosedur hukum yang biasanya digunakan untuk penyelesaian sengketa pada saat ini tidak efektif bahkan sering melukai rasa keadilan masyarakat. Mekanisme yang dimaksud antara lain lewat penyelesaian administratif di lembaga-lembaga kementerian yang punya kewenangan menerbitkan hak atas tanah, peradilan perdata, dan peradilan tata usaha negara.<sup>7</sup>

Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga belum mampu dianggap efektif dalam menyelesaikan permasalahan konflik agrarian di Indonesia. Pendekatan yang sering diupayakan adalah jalur keperdataan melalui ganti rugi dan gugatan, padahal, permasalahan konflik agrarian memiliki dimensi yang luas bukan hanya dalam Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan, namun juga dimensi hukum lainnya seperti Hukum Hak Asasi Manusia, bahkan Hukum Pidana, termasuk penerapan demokrasi dalam pertanahan.<sup>8</sup>

## 2. Rumusan Masalah

Konflik agrarian termasuk sengketa pertanahan di Indonesia selalu merujuk dan menggunakan dasar hukum UUPA, karena UUPA dianggap sebagai aturan induk dalam

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Muhtada, Dani. (2017). "The Prospects for Public Management Reform in Indonesia". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(2): 145-154; Arifin, Ridwan. (2017). "Revealing the Other Side of Human Rights Issue: How We Look to the Existed Various Problems". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(1): 79-82; Arifin, Ridwan. (2017). "Democracy on Indonesian Legal Reform: How Can People Participate on Laws and Regulations Establishment Process". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(2): 155-158; Jhody, Pugh. (2017). "Poverty Reduction in Perspective of Public Service Reform: A Study on Legal and Social Analysis (Case of Sragen, Indonesia)". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(2): 131-144; Winarsih. (2017). "Recognition of Customary Disputes Settlement in Law Number 6 of 2014 on Villages: A Responsive Law Review in Indonesian Legal Reform", *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(2): 101-112.

permasalahan pertanahan di Indonesia.<sup>9</sup> Berdasarkan latar belakang sebagaimana digambarkan sebelumnya, maka permasalahan pokok yang dikaji dalam artikel ini meliputi 2 (dua) hal, yakni, *pertama* kajian atas UUPA dalam penyelesaian sengketa pertanahan, dan *kedua* kajian hak asasi manusia dalam penyelesaian sengketa pertanahan pada *landreform*

### 3. Metode

Artikel ini merupakan artikel hasil penelitian hukum normatif, dimana dalam tulisan ini hanya dikaji norma-norma hukum dengan berbagai fakta-fakta kasus yang didapatkan melalui berbagai media baik cetak maupun online. Kasus-kasus yang ada dalam tulisan ini bukan merupakan pengamatan atau observasi lapangan secara langsung, namun didapatkan dari media cetak dan *online*.

### 4. Pengaturan Penyelesaian Masalah Pertanahan berdasarkan UUPA

Secara umum sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, faktor tersebut amat sangat dominan dalam setiap sengketa pertanahan dimanapun, adapun faktor tersebut antara lain:<sup>10</sup>

- a. Peraturan yang belum lengkap
- b. Tidak sesuainya peraturan
- c. Pejabatnya kurang tanggap mengenai kebutuhan dan jumlah tanah byang tersedia

---

<sup>9</sup> Nurjannah. (2014). "Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai Induk *Landreform*", *Al-Daulah*, Volume 3, Nomor 2: 193-205; Riyadi, Bambang Slamet. (2017). "Law of Agrarian and Resolution effort: A Claim of *Eigendom verponding Land*", *International Journal of Law*, Volume 3, Nomor 3: 80-88.

<sup>10</sup> Sumardjono, Maria S.W. (2008). "Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan". Jakarta: Kompas Gramedia, hal. 38-40; Djaja, Benny. (2018). "Quo Vadis Undang-Undang Pokok Agraria? Suatu Tinjauan Terhadap Permasalahan Pertanahan di Usia Undang-Undang Pokok Agraria yang ke Lima Puluh Delapan Tahun", *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Volume 16, Nomor 1: 24-48.

- d. Data yang kurang lengkap dan kurang akurat
- e. Data tanah yang keliru
- f. Terbatasnya SDM yang bertugas menyelesaikan tanah
- g. Kelirunya transaksi tanah
- h. Ulah dari pemohon atau
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Sengketa pertanahan di Indonesia dapat di kelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:<sup>11</sup>

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah
- b. Peralihan hak atas tanah
- c. Pembebanan hak
- d. Pendudukan eks tanah partikelir

Sengketa petanahan ditinjau dari subyek yang bersengketa, dikelompokkan dalam 3 macam yaitu:<sup>12</sup>

- a. Sengketa tanah antar warga
- b. Sengketa tanah antar Pemerintah Daerah dengan warga sekitar
- c. Sengketa yang berkaitan dengan SDA.

Berdasarkan pemaparan di atas, di bawah ini dijelaskan beberapa akar masalah yang menjadi sumber sengketa di bidang pertanahan, sebagai berikut.

#### **4.1 Sengketa Tanah yang Bersumber dari Kerancuan Pendaftaran Tanah**

Salah satu alasan maksud dari pembuatan undang-undang dalam Pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk meletakkan dasar-dasar demi memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk

---

<sup>11</sup> Abdurrahman. (1995). "Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria". Bandung: Alumni, hal. 85-89.

<sup>12</sup> Chomzah, Ali Achmad. (2002). "Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah". Bandung: Alumni, hal. 64.

alasan demikianlah yang pada akhirnya melandasi keberadaan pasal 19 ayat (1) dan (2) yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>13</sup>

Atas dasar pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut, pada tahun 1961 pertama kali dikeluarkan Peraturan Pemerintah di bidang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah tahun 1961 ini masih menganut stelsel negatif murni.<sup>14</sup> Sistem ini kemudian disempurnakan atau dikembangkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menganut *stelsel* negatif mengandung unsur positif. *Stelsel* negatif dengan unsur positif ini menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>15</sup>

Sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif murni, sebagaimana dianut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada esensinya berarti pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu kehilangan haknya.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No.2043, pasal 19 ayat (1) dan ayat (2).

<sup>14</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional. (2015). "Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Jilid 5 (Terkait pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". Jakarta: Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional, hal. 2-6

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.* hal. 9.

Dalam pembentukan peraturan pendaftaran tanah berikutnya, sistem ini dianggap kurang memberikan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Sistem pendaftaran tanah dengan stelsel positif murni berarti bahwa apa yang sudah terdaftar dalam daftar buku tanah ialah dijamin kebenarannya dan untuk itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.<sup>17</sup> Dalam sistem ini pendaftaran menciptakan suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat dan menimbulkan kondisi di mana “the register is everything” atau untuk memutuskan adanya suatu hak atas tanah dan siapa pemegangnya cukup dengan melihat buku tanahnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih tetap berlaku hingga hari ini menganut sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif mengandung unsur positif. Hal ini dapat dilihat dari pasal 32 peraturan pemerintah tersebut yang mengatur bahwa :

- “(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Sebagai penjelasan dari pasal tersebut, ayat (1) dari pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berarti bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut ialah sistem publikasi negatif, yaitu bahwa sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian berarti Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat, karena sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Ayat (2) dari pasal di atas menutupi ketidakpastian yang menjadi kelemahan ayat (1) dari pasal 32 Peraturan Pemerintah tersebut dengan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat serta sifat tanda bukti mutlak bagi sertifikat yang tidak dapat diganggu gugat apabila telah memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.”<sup>18</sup>

Namun demikian menurut Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., ketentuan bahwa setelah lima tahun sertifikat tanah menjadi tidak dapat diganggu gugat tersebut, walaupun di satu sisi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, namun disisi lain juga riskan dan tidak memberikan perlindungan hukum kepada rakyat kecil yang sejauh ini belum sepenuhnya paham hukum.<sup>19</sup>

Sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif mengandung kecenderungan positif ini dapat menimbulkan kemungkinan sengketa tanah. Sebut saja dalam hal terjadi kesalahan penyampaian data oleh pemohon pendaftaran tanah dan kemudian selama lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, pemilik sesungguhnya yang berhak atas tanah tersebut ialah rakyat kecil yang tidak mengerti hukum dan tidak mengetahui atas kesalahan pendaftaran tanah yang terjadi atas tanahnya. Dalam kondisi kemudian setelah lima tahun berlalu sejak penerbitan sertifikat, maka pendaftaran atas tanah yang mengandung kesalahan tersebut menjadi terlegitimasi mutlak dan sangat

---

<sup>18</sup> *Ibid.* hal. 5-6.

<sup>19</sup> *Ibid.* hal. 7.

merugikan pemegang hak. Kelemahan tersebut belum memperhitungkan kemungkinan adanya penipuan, pemalsuan, atau bahkan ketidak-telitian pejabat pendaftaran tanah dalam penerbitan sertifikat pada saat pendaftaran tanah.<sup>20</sup>

#### 4.2 Sengketa Tanah yang Bersumber Peristiwa Pewarisan

Menurut Pitlo, “hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka maupun dengan pihak ketiga”.<sup>21</sup> Sedangkan menurut Vollmar, “Hukum waris adalah perpindahan dari sebuah harta kekayaan seutuhnya, jadi keseluruhan hak-hak dan kewajiban, dari orang yang mewariskan kepada warisnya”.<sup>22</sup> Hukum pewarisan merupakan salah satu contoh keberlakuan dualisme hukum di Indonesia yang pemberlakuannya dibagi berdasarkan golongan dan agama/kepercayaan, dan merupakan sisa-sisa dari keberlakuan sistem golongan pada masyarakat Indonesia pada zaman kolonial Belanda terdahulu sebagaimana diatur dalam pasal 131 juncto 163 *Indische Staatsregeling*. Secara garis besar hukum waris di Indonesia terdapat dua macam, yaitu :

- a. Hukum Waris Tertulis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, yaitu khususnya Hukum Waris Perdata (berlaku bagi golongan Tionghoa) dan Hukum Waris Islam (berlaku bagi golongan Pribumi beragama Islam);
- b. Hukum Waris Adat (berlaku bagi golongan Pribumi beragama non muslim) yang ialah hukum waris yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat adat.

Dalam hukum waris, pembagian harta warisan yang diberikan kepada ahli waris dalam prosesnya dapat berlangsung tanpa atau dengan timbulnya sengketa. Pada prinsipnya,

---

<sup>20</sup> Ginting, Darwin. (2016). “Land Registration in Information Technology Perspective A Basis of Basic Agrarian Law In Indonesia”, *International Journal of Scientific & Technology Research*, Volume 5, Nomor 5: 184-186.

<sup>21</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2016). *Op.Cit.* hal. 37-40

<sup>22</sup> *Ibid.*

pembagian waris ini berlangsung dengan prinsip musyawarah oleh keluarga secara internal untuk menentukan bagian masing-masing ahli waris. Tidak ditemukannya mufakat dalam musyawarah tersebut dapat berujung kepada sengketa. Sengketa tersebut kemudian dapat diusahakan untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat kembali atau, jika tidak, diselesaikan melalui pengadilan.

Lembaga Penyelesaian Sengketa Waris, berdasarkan masing-masing hukum pewarisan yang berlaku terhadapnya, dapat dilakukan di Pengadilan/litigasi Perdata untuk Hukum Waris Perdata, Peradilan Agama untuk Hukum Waris Islam, Peradilan Perdata dalam sebagian kasus juga menjadi lembaga peradilan yang mengadili sengketa Hukum Waris Adat. Penyelesaian sengketa waris juga dapat dilakukan di luar pengadilan/ non litigasi, pada Lembaga Hukum Adat untuk Hukum Waris Adat, ataupun dapat melalui Arbitrase dan Konsiliasi. Sengketa waris adat juga dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri di tempat berlakunya Hukum Adat tersebut.

## **5. Proses Mediasi Sebagai Pendekatan HAM untuk Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Secara esensi, kasus sengketa pertanahan merupakan konflik kepentingan di bidang tanah, di antaranya sengketa antara individu dan individu, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan sebagainya. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, untuk kepastian hukum yang diamanatkan oleh UUPA, maka untuk kasus pertanahan yang disebutkan, antara lain dapat diberikan tanggapan/reaksi / penyelesaian kepada para pemangku kepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan.

Mediasi atau perdamaian adalah upaya penyelesaian konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan berperan sebagai penengah guna membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak. Hasil dari penyelesaian konflik tersebut ialah berupa Kesepakatan Perdamaian. Kesepakatan Perdamaian adalah kesepakatan hasil mediasi dalam bentuk dokumen yang memuat ketentuan penyelesaian sengketa yang ditandatangani para

pihak dan Mediator.<sup>23</sup> Kesepakatan perdamaian pada esensinya merupakan kesepakatan *win-win solution* yang dicapai pada akhir mediasi yang merupakan wujud pengakhiran sengketa dan wajib dituangkan dalam bentuk tertulis.

Di Indonesia terdapat dua jenis mediasi atau perdamaian yang dapat ditempuh dalam hal terjadi sengketa di bidang pertanahan. Yang pertama dari jenis-jenis mediasi ini ialah mediasi di dalam pengadilan, para pihak yang bersengketa bisa terdiri atas satu orang atau lebih, dalam hal ini pihak yang berperan sebagai mediator merupakan satu kesatuan dengan pihak yang bersengketa dan bersifat tidak memihak. Dalam hal ini mediator hanya memfasilitasi para pihak dan para pihak yang bersengketa sendirilah yang mengajukan jalan penyelesaiannya. Mediator merupakan perantara (penghubung atau penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa.<sup>24</sup> , para pihak atau pun dengan mediator independen berlisensi sebagai penengah. Jenis mediasi kedua adalah mediasi di luar jalur pengadilan, yang dalam hal sengketa pertanahan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

### 5.1 Mediasi dalam Pengadilan

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 menyatakan bahwa semua perselisihan perdata, dengan pengecualian beberapa perkara spesifik yang diatur dalam pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung tersebut, yang diajukan ke Pengadilan Negeri terlebih dahulu mencari penyelesaian. melalui kedamaian dengan bantuan mediator.<sup>25</sup> Prosedur mediasi dalam pengadilan terlebih lanjutnya ialah sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

Tahapan pertama yang ditempuh dalam hal mediasi dilakukan dengan hakim dalam pengadilan sebagai mediator ialah tahap pramediasi. Pada tahap ini, dalam waktu 7

---

<sup>23</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, Pasal 1 ayat (8) *juncto* pasal 27 ayat (1).

<sup>24</sup> Absori. (2014). "Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan". Surakarta: Muhammadiyah University Press. Hal. 201

<sup>25</sup> *Ibid.*, Pasal 4.

(tujuh) hari apabila para pihak berdomisili pada kota/kabupaten yang sama dengan Pengadilan Negeri yang menangani perkara atau 14 (empat belas) hari jika salah satu pihak berdomisili pada kota/kabupaten yang berbeda dari Pengadilan Negeri yang menangani perkara, hakim akan mewajibkan para pihak untuk hadir dan saling menengahi permasalahan di dalam persidangan dan dengan waktu yang ditentukan oleh para pihak. Hakim mendorong para pihak, baik melalui perwakilan kuasa atau langsung kepada para pihak, untuk mengambil peran langsung atau aktif dalam proses mediasi. Dalam tahap pramediasi ini hakim juga harus menjelaskan prosedur mediasi menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 kepada pihak-pihak yang bersengketa, termasuk bahwa mediasi dimungkinkan untuk dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Dalam proses mediasi di pengadilan, para pihak memiliki hak untuk memilih mediator dari opsi sebagai berikut:

- a. Hakim bukan pemeriksa pengadilan di pengadilan yang bersangkutan;
- b. Advokat atau akademisi hukum;
- c. Profesi non-hukum dianggap sebagai tuan rumah atau pengalaman dalam masalahperselisihan;
- d. Hakim dari pemeriksa kasus ini;
- e. Kombinasi mediator memanggil a dan d, atau kombinasi dari b dan d, atau kombinasi c dan d. Jika dalam proses mediasi ada lebih dari satu mediator, tugas mediator ditentukan dan disepakati oleh para mediator sendiri.

Dalam waktu paling lambat dua hari kerja setelah pertemuan pertama para pihak di hari pertama persidangan, hakim mewajibkan para pihak untuk bernegosiasi memilih mediator, termasuk juga terkait biaya-biaya yang mungkin timbul dari pilihan mediator tersebut, pada hari yang sama atau dalam waktu paling lambat 2 (dua) hari kerja. Jika setelah jangka waktu maksimal 2 (dua) hari, para pihak tidak dapat menyetujui pemungutan suara untuk pemilihan mediator yang dimaksud, maka para pihak harus mengajukan kegagalan untuk memilih mediator tersebut kepada ketua majelis hakim. Setelah penerimaan pemberitahuan dari para pihak tentang kegagalan memilih mediator tersebut, hakim ketua harus segera menunjuk hakim, yang bukan

merupakan hakim pemeriksa utama kasus yang ditangani, pada pengadilan yang sama untuk melakukan fungsi mediator. Mediator kemudian harus mendorong para pihak untuk mengeksplorasi kepentingan mereka guna menemukan solusi terbaik bagi para pihak.

Tahapan selanjutnya yang akan ditempuh setelah penentuan siapa yang menjadi Mediator para pihak ialah tahapan proses mediasi. Dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari kerja setelah tercapainya kesepakatan para pihak dalam menunjuk mediator, masing-masing pihak dapat mengajukan resume satu dengan yang lain dan kepada mediator. Dalam proses ini, kemudian mediator akan melakukan pemanggilan kepada para pihak untuk melakukan mediasi yang dapat dilakukan sebanyak dua kali. Apabila setelah dua kali pemanggilan salah satu dari para pihak atau kedua-duanya tetap tidak hadir, maka mediasi dianggap gagal. Dalam hal mediasi dianggap gagal, maka mediator akan membuat rekomendasi gagalnya mediasi kepada Majelis Hakim yang menangani perkara yang mana akan menjadipertimbangan bagi hakim dalam memutus perkara. Apabila yang tidak hadir ialah penggugat, maka gugatannya dapat dianggap tidak serius. Sedangkan apabila tergugat yang tidak hadir, maka memungkinkan bagi Majelis Hakim untuk memutus perkara secara *Verstek*. Jika para pihak hadir dan aktif turut aktif melaksanakan upaya perdamaian, maka proses mediasi akan berlangsung tidak lebih dari 40 (empat puluh) hari kerja sejak mediator dipilih oleh para pihak atau diangkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Atas dasar kesepakatan para pihak, masa mediasi dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja. Jika diperlukan, berdasarkan kesepakatan para pihak, mediasi dapat dilakukan dari jauh dengan menggunakan media komunikasi. Proses mediasi wajib dilaksanakan dengan itikad baik. Salah satu pihak dapat menyatakan diri untuk menarik diri dari proses mediasi jika pihak lain terbukti melakukan mediasi dengan itikad buruk.

Jika mediasi menghasilkan kesepakatan damai, para pihak dibantu oleh mediator harus merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Sebelum para pihak menandatangani kesepakatan perdamaian atau mediasi tersebut, mediator memeriksa materi perjanjian perdamaian

untuk menghindari kesepakatan yang melanggar hukum, tidak dapat diterapkan atau merugikan pihak ketiga. Para pihak kemudian akan kembali kepada hakim pada hari sidang yang ditunjuk untuk memberitahukan kesepakatan damai tersebut. Para pihak dapat mengusulkan kesepakatan damai kepada hakim untuk diperkuat dalam bentuk akta perdamaian, yang mana bersifat final and binding sebagaimana diatur dalam pasal 130 ayat (23) Reglement Acara Perdata yang Diperbaharui (HIR) *juncto* pasal 1858 KUHPerdata. Jika para pihak tidak menginginkan kesepakatan damai untuk dijunjung dalam bentuk akta perdamaian, perjanjian damai tersebut harus memuat klausul pencabutan gugatan dan / atau klausul yang menyatakan bahwa perkara tersebut telah selesai.<sup>26</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka juga dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat Kesepakatan Perdamaian yang dicapai, yang mana juga dimuat dalam pasal 27 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 adalah sebagai berikut:

- a. Tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan / atau kesusilaan;
- b. Tidak merugikan pihak ketiga;
- c. Dapat dilaksanakan / *enforceable*.

Yang penting untuk diperhatikan ialah bahwa jiwa dari Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menghendaki bahwa para pihak hadir secara langsung pada proses mediasi dan dengan mengecualikan kuasa hukum dari ruang sidang saat proses mediasi berlangsung. Ketentuan ini sangat berbeda dengan peraturan sebelumnya yang mengatur mediasi di pengadilan yaitu Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 yang memperbolehkan para pihak untuk diwakili oleh kuasa hukum saja pada tiap-tiap proses mediasi.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan merupakan suatu lembaga mediasi yang baik dan telah sesuai dengan asas cepat, sederhana dan biaya murah yang dianut konsep perdamaian atau mediasi di Indonesia.

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, Pasal 27 ayat (2).

## 5.2 Mediasi di Luar Pengadilan

Di bidang pertanahan, mediasi di luar pengadilan di Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional sebagai fasilitator sengketa pertanahan sebelum menuju kepada Pengadilan Negeri ialah karena tugasnya sebagai instansi Negara di bidang pertanahan. Salah satu misi dari Badan Pertanahan Nasional menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah guna, “perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.” Mediasi pada Badan Pertanahan Nasional dilakukan semata-mata sebagai fasilitator yang dengan itikad baik berusaha menjadi penengah yang baik bagi para pihak yang bersengketa.

Mediasi di luar pengadilan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional hanya dapat dilakukan berdasarkan ke-hendak dan kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa. Mediasi ini dilakukan guna mencapai win-win solution yang menguntungkan para pihak, yang sangat kontras dengan suatu putusan pengadilan atas perkara yang memenangkan salah satu pihak. Mediasi di luar pengadilan ini biasanya hanya dilakukan sebanyak-banyaknya dalam 3 (tiga) kali pertemuan dan jika kesepakatan perdamaian tidak tercapai, maka sengketa akan dilanjutkan ke Pengadilan Negeri.<sup>27</sup> Proses mediasi akan dan wajib dimulai di Kantor Pertanahan Daerah setempat daerah letak tanah yang menjadi obyek sengketa. Hal ini karena Kantor Pertanahan tersebutlah yang memiliki data-data fisik, yuridis, serta berkas-berkas pendaftaran tanah atas obyek tersebut. Akan tetapi jika para pihak merasa tidak puas jika mediasi hanya dilakukan di Kantor Pertanahan setempat, maka setelah bersepakat untuk melakukan mediasi, proses mediasi dapat dilakukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat ataupun Badan Pertanahan Pusat.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*

Untuk proses perdamaian atau mediasi atas sengketa tanah yang belum bersertifikat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dilakukan di kantor Pemerintah Daerah setempat lokasi tanah obyek sengketa. Contoh dari mediasi untuk sengketa sejenis ini ialah mediasi sengketa terkait Tanah Garapan.

Khusus untuk sengketa tanah-tanah bekas Hak Eigendom Barat maka tidak akan dilakukan mediasi atau perdamaian oleh Badan Pertanahan Nasional karena Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dalam rangka pelaksanaan unifikasi hukum tanah oleh Undang-Undang Pokok Agraria, Hak-hak Eigendom Barat dikonversi menjadi Hak Milik atau hak lainnya berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, sesuai dengan terpenuhinya syarat-syarat subjektif kepemilikan hak atas tanah yang dimaksud, dalam jangka waktu paling lambat dua tahun sejak terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu terhitung sejak tanggal 24 September 1960.<sup>28</sup> Jika masih terdapat sisa-sisa hak barat dewasa ini dan tanahnya menjadi obyek sengketa tanah, sepanjang surat-surat perpajakan dan bukti pembayaran pajaknya lengkap dan tanahnya benar-benar dikuasai secara fisik oleh pihak yang mengaku memiliki hak tersebut, maka konversi atas hak tersebut menjadi Hak Guna Bangunan masih dapat dilakukan.

Dalam sebagian kasus sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional justru ditarik menjadi salah satu pihak yang bersengketa. Salah satu contoh kasus seperti ini ialah kasus penerbitan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional di mana yang bersengketa bukan hanya kedua belah pihak pemegang sertifikat yang berganda tersebut, namun juga Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut. Dalam kasus-kasus demikian, Badan Pertanahan Nasional tidak menjamin dapat menjadi suatu penengah yang netral bagi penyelesaian sengketa pertanahannya dan akan berkecenderungan berkelit demi menutupi keberadaan kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional sendiri yang dapat saja menjadi penyebab utama timbulnya sengketa pertanahan tersebut.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

Untuk menangani mediasi sengketa pertanahan di luar pengadilan sebetulnya terdapat satu lembaga yang bertugas khusus menangani mediasi perkara-perkara di luar pengadilan secara independen yaitu Badan Mediasi Indonesia (BAMI). Badan Mediasi Indonesia didirikan untuk memberikan suatu solusi penyelesaian sengketa yang memuaskan semua pihak, dengan berlandaskan pada itikad baik dan menjunjung tinggi keadilan. Dalam hal suatu sengketa pertanahan penyelesaiannya dilaksanakan melalui mediasi pada Badan Mediasi Indonesia, maka pertama-tama Mediator dari Badan Mediasi Indonesia dan para pihak akan dipertemukan, dalam pertemuan mana para pihak masing-masing akan diberikan kesempatan untuk saling mengemukakan tentang duduk permasalahan serta bentuk penyelesaian yang di harapkan. Dalam proses mediasi yang dilakukan, mediator bertindak sebagai penengah dan menjaga agar diskusi tetap dalam suasana yang kondusif. Mediator kemudian akan mempelajari sengketya berdasarkan bukti-bukti dari kedua belah pihak dan akan menawarkan usulan solusi yang adil bagi kedua belah pihak untuk dapat diterima sebagai kesepakatan yang dihasilkan. Mediator hanya menawarkan usulan-usulan yang positif dan tidak memihak, namun keputusan akhir yang dihasilkan tetap menjadi keputusan kedua belah pihak yang bersifat pribadi dan rahasia serta tidak dipublikasikan. Diharapkan perdamaian akan berhasil. Jika para pihak mencapai mufakat, maka perjanjian perdamaian antara para pihak akan dibuat dan kemudian ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Namun demikian jika usulan perdamaian tidak dapat disetujui oleh salah satu pihak atau keduanya, dan mediasi menjadi gagal, maka atas persetujuan kedua belah pihak, sengketa dapat diteruskan ke proses arbitrase ad hoc. Perjanjian perdamaian melalui mediasi ataupun putusan yang dijatuhkan oleh arbiter/arbitrator ad hoc kemudian langsung bersifat final dan mengikat, serta hanya bisa dibatalkan karena sebab-sebab yang sangat terbatas, sebagaimana ditentukan dalam pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

### **5.3 Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Perkara dalam Peradilan**

Sekiranya penyelesaian melalui mediasi dalam pengadilan antara para pihak tidak tercapai, demikian juga jika penyelesaian secara damai melalui perantara Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang berselisih,

penyelesaian sengketa pertanahan harus dilakukan melalui jalur pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan di pengadilan mengikuti alur persidangan perkara perdata sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata yang dianut di Indonesia, yang diantaranya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Reglement Acara Perdata (RBG)* dan *Reglement Acara Perdata yang Diperbaharui (HIR)*.<sup>29</sup>

Secara garis besar, tahap selanjutnya dari pemeriksaan perkara perdata pasca tidak tercapainya penyelesaian melalui mediasi di pengadilan ialah sidang lanjutan dengan agenda pembacaan tuntutan hukum oleh penggugat dan pemberian jawaban dari tergugat. Penggugat dan tergugat kemudian akan saling membantah jawaban dari satu sama lain dalam tahapan sidang dengan agenda pembacaan replik oleh penggugat dan duplik dari tergugat, sebelum akhirnya sidang akan memasuki tahap pembuktian. Proses pembuktian akan dilakukan secara mendalam dan menyeluruh oleh masing-masing pihak guna meyakinkan hakim yang memeriksa perkara berdasarkan fakta hukum dan bukti-bukti yang ada akan kebenaran gugatan masing-masing pihak yang berperkara. Tahapan ini merupakan tahapan yang panjang dan memakan waktu, biaya serta tenaga yang banyak di mana bukti-bukti tertulis, keterangan para saksi dan saksi-saksi ahli, serta berbagai alat bukti lain akan diperdengarkan dan diperiksa dalam persidangan.<sup>30</sup>

Dalam proses persidangan yang panjang ini, masih dimungkinkan untuk dilakukan perdamaian. Bila salah satu pihak melihat bahwa bukti-bukti yang ada akan melemahkan posisinya, maka pihak tersebut dapat mendekati pihak lawannya untuk kemudian, jika kedua belah pihak setuju, melakukan proses perdamaian.

Proses yang harus ditempuh oleh para pihak yang berperkara dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan sangatlah panjang dan menguras waktu,

---

<sup>29</sup> Roeroe, Sarah D.L. (2013). "Penegakan Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Proses Peradilan", *Universitas Sam Ratulangi*, Volume 1, Nomor 6: 100-113.

<sup>30</sup> *Ibid.*

tenaga serta biaya. Terlebih lagi jika dilihat dari segi spesialisasinya, penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan masih dilakukan melalui lembaga peradilan perdata yang bersifat umum dan tidak terspesialisasi bidang pertanahan. Hal ini sangatlah kontras dengan upaya penyelesaian melalui perdamaian dengan perantara Badan Pertanahan Nasional Pusat yang memang merupakan lembaga negara yang khusus menangani bidang pertanahan di Indonesia menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau pun penyelesaian sengketa melalui proses mediasi di pengadilan dengan mediator yang dapat diseleksi sesuai dengan keahliannya di bidang sengketa pertanahan yang sedang dihadapi.

## **6. Kesimpulan**

Dalam Kasus sengketa pertanahan merupakan salah satu jenis perkara terbanyak yang ditangani oleh lembaga peradilan di Indonesia menyusul kasus perceraian dan wanprestasi. Dua sebab yang cukup sering menimbulkan permasalahan sengketa tanah ialah terkait proses pendaftaran tanah dan peristiwa pewarisan. Dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut sering digunakan dengan cara Perdamaian atau Mediasi.

Perdamaian atau mediasi atas sengketa pertanahan dapat dilakukan baik di dalam Pengadilan maupun diluar pengadilan. Di dalam pengadilan, mediasi diatur prosedurnya dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan dilakukan antara para pihak dengan perantara Mediator tersertifikasi yang dapat ditunjuk dari hakim Mediator yang bukan pemeriksa pengadilan di pengadilan yang bersangkutan, kalangan advokat atau akademisi hukum, profesi non-hukum yang dianggap sebagai tuan rumah atau berpengalaman dalam masalah perselisihan, hakim dari pemeriksa kasus terkait, atau kombinasi diantara-Nya. Melihat dari asas cepat, sederhana, dan biaya murah yang dianut konsep perdamaian atau mediasi di Indonesia, mediasi di pengadilan ini jika lebih digalakkan lagi sosialisasinya dapat membuat penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan secara lebih efektif, dan efisien lagi baik secara waktu maupun biaya. Di luar pengadilan, mediasi sengketa pertanahan di luar pengadilan di Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kedudukan Badan

Pertanahan Nasional sebagai fasilitator sengketa pertanahan sebelum menuju kepada Pengadilan Negeri ialah tugasnya sebagai instansi Negara di bidang pertanahan. Fungsi ini ialah bagian dari misi Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## Referensi

- Abdurrahman. (1995). "Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria". Bandung: Alumni.
- Absori. (2014). "Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan". Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Arifin, Ridwan. (2017). "Revealing the Other Side of Human Rights Issue: How We Look to the Existed Various Problems". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(1): 79-82.
- Arifin, Ridwan. (2017). "Democracy on Indonesian Legal Reform: How Can People Participate on Laws and Regulations Establishment Process". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(2): 155-158.
- Chomzah, Ali Achmad. (2002). "Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah". Bandung: Alumni.
- Djaja, Benny. (2018). "Quo Vadis Undang-Undang Pokok Agraria? Suatu Tinjauan Terhadap Permasalahan Pertanahan di Usia Undang-Undang Pokok Agraria yang ke Lima Puluh Delapan Tahun". *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 16 (1): 24-48.
- Garner, Bryan A. (2009). *Black's Law Dictionary, 9th Edition*. UK: West Publishing Company.
- Ginting, Darwin. (2016). "Land Registration in Information Technology Perspective A Basis of Basic Agrarian Law in Indonesia". *International Journal of Scientific & Technology Research*, 5(5): 184-186.
- Irawan, Gita. (22 Januari 2018). "Sengketa Agraria Jadi Salah Satu Tantangan Penegakan HAM di Indonesia Tahun 2018". diakses dari <http://www.tribunnews.com/nasional/2018/01/22/sengketa-agraria-jadi-salah-satu-tantangan-penegakan-ham-di-indonesia-tahun-2018>
- Jhody, Puguh. (2017). "Poverty Reduction in Perspective of Public Service Reform: A Study on Legal and Social Analysis (Case of Sragen, Indonesia)". *Journal of Indonesian Legal Studies*, 2(2): 131-144.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. (2015), Nasional, "Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Jilid 5 (Terkait pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". Jakarta: Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

- \_\_\_\_\_. (2016). "Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Tentang Waris". Jakarta: Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- Leks, Eddy M. (2016). "Panduan Praktis Hukum Properti: Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya". Jakarta: PT Gramedia Pusaka Utama.
- Muhtada, Dani. (2017). "The Prospects for Public Management Reform in Indonesia". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(2): 145-154.
- Munir, Syahrul. (Edisi 24 Oktober 2017). "Banyak Sengketa Tanah, Menteri Agraria Usulkan Peradilan Pertanahan". diakses dari <https://regional.kompas.com/read/2017/10/24/19100031/banyak-sengketa-tanah-menteri-agraria-usulkan-peradilan-pertanahan>
- Nurjannah. (2014). "Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai Induk Landreform". *Al-Daulah*, 3(2): 193-205.
- Rahman, Ali. (Edisi 26 Juli 2018). "Sengketa Pertanahan Perlu Penyelesaian Secara Komprehensif". diakses dari <https://www.indopos.co.id/read/2018/07/26/145393/sengketa-pertanahan-perlu-penyelesaian-secara-komprehensif>
- Riyadi, Bambang Slamet. (2017). "Law of Agrarian and Resolution effort: A claim of Eigendom verponding Land". *International Journal of Law*, 3(3): 80-88.
- Roeroe, Sarah D.L. (2013). "Penegakan Hukum Agraria dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Proses Peradilan". *Universitas Sam Ratulangi*, 1(6): 100-113.
- Santoso, Urip. (2012). "Agrarian Law – A Comprehensive Study". Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- Silalahi, Alrios Okto P., Suhadi, Suhadi., Anitasari, Rahayu Fery Anitasari. (2017). "Analisis Hukum Terkait Konsultasi Publik dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Jalan bagi Kepentingan Umum". *Pandecta Research law Journal*, 12(1): 88-97.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). "Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan". Penerbit: Kompas Gramedia.
- Winarsih. (2017). "Recognition of Customary Disputes Settlement in Law Number 6 of 2014 on Villages: A Responsive Law Review in Indonesian Legal Reform". *Journal of Indonesian Legal Studies* 2(2): 101-112.
- Winata, Dhita Kusuma. (Edisi 12 Juni 2019). "Menteri ATR: 1.500 Kasus Sengketa Pertanahan Diselesaikan". diakses dari <https://mediaindonesia.com/read/detail/240830-menteri-atr-1500-kasus-sengketa-pertanahan-diselesaikan>

## **Peraturan Perundang-Undangan**

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Pasal 130 ayat (23) Reglement Acara Perdata yang Diperbaharui (HIR) juncto pasal 1858 KUHPperdata

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

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