

Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi dan Non-Litigasi di Indonesia

Wilma Silalahi^{1*}, Joe Aprella Indra²

^{1,2}Universitas Tarumanagara, Jl. Letjen S. Parman No.1, RT.6/RW.16, Tomang, Kec. Grogol petamburan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta
wilmasilalahi@fh.untar.ac.id

Abstract

The increasing number of land disputes in Indonesia, driven by imbalances between land demand and availability as well as weak land administration, raises issues regarding the effectiveness of litigation and non-litigation dispute resolution mechanisms. This study aims to analyze the comparative effectiveness of both approaches and the legal synchronization needed to balance legal certainty and justice. This research employs a normative legal method using statutory, conceptual, and case approaches. The first discussion reveals that litigation ensures strong legal certainty through binding decisions but is inefficient in terms of time and cost, whereas non-litigation (mediation) offers faster, cost-effective, and win-win solutions but lacks coercive legal force. The second discussion demonstrates that Indonesian positive law has integrated both mechanisms through instruments such as Supreme Court Regulation No. 1 of 2016 and ATR/BPN regulations, enabling mediation outcomes to be formalized into enforceable settlement deeds. In conclusion, optimal effectiveness can only be achieved through synchronization of both mechanisms. It is recommended to strengthen institutional frameworks, establish a specialized agrarian court, and implement digital integration to ensure legal enforceability of settlement agreements.

Keywords: Land Disputes, Litigation, Non-Litigation, Mediation, Legal Certainty, Settlement Deed

Abstrak

Tingginya konflik pertanahan di Indonesia akibat ketimpangan kebutuhan dan ketersediaan tanah serta lemahnya administrasi agraria menimbulkan problem efektivitas penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis perbandingan efektivitas kedua jalur tersebut serta bentuk sinkronisasi hukum yang mampu menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil pembahasan pertama menunjukkan bahwa litigasi unggul dalam kepastian hukum melalui putusan yang bersifat mengikat, namun tidak efisien dari segi waktu dan biaya, sedangkan non-litigasi (mediasi) lebih cepat, murah, dan menghasilkan solusi win-win, tetapi lemah dalam daya paksa hukum. Pembahasan kedua menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia telah mengintegrasikan kedua mekanisme melalui instrumen seperti PERMA No. 1 Tahun 2016 dan regulasi ATR/BPN, yang memungkinkan hasil mediasi diperkuat menjadi akta perdamaian yang berkekuatan eksekutorial. Kesimpulannya, efektivitas optimal hanya dapat dicapai melalui sinkronisasi kedua jalur tersebut. Disarankan penguatan kelembagaan, pembentukan pengadilan agraria khusus, serta integrasi digital untuk memastikan setiap kesepakatan damai memiliki kekuatan hukum yang pasti.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Litigasi, Non-Litigasi, Mediasi, Kepastian Hukum, Akta Perdamaian

Copyright (c) 2026 Wilma Silalahi, Joe Aprella Indra

✉Corresponding author: Wilma Silalahi

Email Address: wilmasilalahi@fh.untar.ac.id (Jl. Letjen S. Parman No.1, RT.6/RW.16, DKI Jakarta)

Received 25 March 2026, Accepted 31 March 2026, Published 06 April 2026

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat fundamental dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat bermukim, tetapi juga sebagai sumber penghidupan dan penopang pembangunan nasional. Konstitusi Indonesia secara tegas mengamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Semangat ini kemudian diejawantahkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA hadir dengan tujuan mulia untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia melalui sistem pendaftaran tanah yang tertib dan administrasi pertanahan yang transparan. Dalam kondisi ideal, setiap bidang tanah yang telah dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat maupun badan hukum harus memiliki alas hak yang sah, bebas dari tumpang tindih, dan tidak memicu konflik di kemudian hari.

Namun, pada kenyataannya, dinamika sosial, ekonomi, dan pertumbuhan populasi yang pesat memicu tingginya kebutuhan akan tanah yang tidak sebanding dengan ketersediaannya. Hal ini menciptakan celah bagi timbulnya berbagai sengketa pertanahan yang masif di Indonesia. Administrasi pertanahan di masa lalu yang belum terintegrasi secara digital, praktik mafia tanah, sengketa waris, hingga penerbitan sertifikat ganda (*overlapping*) menjadi potret buram wajah agraria nasional. Kepastian hukum yang diamanatkan oleh undang-undang kerap kali berbenturan dengan realitas di lapangan di mana masyarakat harus berhadapan dengan konflik agraria yang berkepanjangan, yang pada akhirnya menguras waktu, biaya, dan tenaga.

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yakni jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non-litigasi (di luar pengadilan, seperti mediasi, konsiliasi, atau arbitrase). Jalur litigasi sering kali menjadi rujukan utama bagi para pihak yang mencari keadilan formal. Namun, penyelesaian melalui pengadilan identik dengan proses yang panjang, kaku, dan menghasilkan putusan yang bersifat *win-lose solution*, yang tidak jarang justru merusak hubungan sosial antarpihak yang bersengketa. Sebaliknya, jalur non-litigasi, khususnya mediasi yang difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) maupun pihak independen, menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel, efisien, dan mengedepankan asas musyawarah mufakat (*win-win solution*).

Kompleksitas dari kedua jalur ini dapat dilihat dari berbagai preseden kasus nyata di Indonesia. Sebagai contoh, pada jalur litigasi, Kasus Sengketa Tanah Meruya Selatan di Jakarta Barat yang melibatkan warga setempat dengan PT Portanigra merupakan salah satu sengketa perdata terlama yang memakan waktu puluhan tahun di pengadilan hingga mencapai tahap Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung. Kasus ini menunjukkan betapa jalur litigasi dapat memakan waktu yang sangat lama, mengambangkan status kepastian hukum di atas objek sengketa, dan menimbulkan kesulitan luar biasa pada saat proses eksekusi putusan.

Di sisi lain, pada jalur non-litigasi, keberhasilan penyelesaian konflik agraria antara Suku Anak Dalam (SAD) 113 dengan PT Berkat Sawit Utama (BSU) di Jambi pada tahun 2022 menjadi contoh positif. Setelah berkonflik selama kurang lebih 35 tahun, sengketa ini berhasil diselesaikan melalui jalur mediasi yang difasilitasi oleh Kementerian ATR/BPN bersama aparat penegak hukum dan pemerintah daerah. Kesepakatan damai berhasil dicapai dengan penyerahan sertifikat tanah kepada warga SAD, membuktikan bahwa jalur non-litigasi mampu mengurai konflik struktural yang kompleks tanpa harus melalui proses peradilan yang berbelit-belit.

Adanya disparitas karakteristik, proses, dan hasil akhir dari kedua mekanisme penyelesaian sengketa tersebut memunculkan diskursus mengenai rute mana yang paling efektif dan efisien dalam memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Berdasarkan uraian tersebut, perlu dilakukan sebuah kajian mendalam yang menganalisis efektivitas, hambatan, serta implikasi hukum dari masing-masing jalur penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.

METODE

Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) atau penelitian hukum doktrinal. Pemilihan jenis penelitian ini didasarkan pada fokus kajian yang menitikberatkan pada analisis terhadap sinkronisasi norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, serta doktrin hukum pertanahan di Indonesia. Meskipun pembahasan mengeksplorasi berbagai preseden kasus sengketa tanah di lapangan, pengkajian terhadap kasus-kasus tersebut diletakkan dalam kerangka evaluasi bekerjanya hukum normatif (*law in books*) untuk menilai sejauh mana implementasinya mencerminkan tujuan hukum yang ideal.

Pendekatan Penelitian

Untuk membedah efektivitas dan sinkronisasi penyelesaian sengketa tanah secara komprehensif, penelitian ini menggunakan tiga pendekatan sekaligus. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk menelaah hierarki dan harmonisasi regulasi, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) digunakan untuk menganalisis doktrin dan pandangan para ahli, utamanya dalam menerapkan teori tiga nilai dasar hukum dari Gustav Radbruch—yakni kepastian, keadilan, dan kemanfaatan—sebagai pisau analisis efektivitas. Ketiga, pendekatan kasus (*case approach*) diaplikasikan dengan menelaah rasio putusan (*ratio decidendi*) serta kronologi penyelesaian hukum dari berbagai preseden sengketa tanah secara konkret, seperti kasus Taman Sriwedari, Suku Anak Dalam (SAD) 113, Dago Elos, hingga sengketa warga Bojong Koneng.

Sumber Bahan Hukum

Karena berjenis penelitian hukum normatif, penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum sebagai padanan dari data empiris. Bahan hukum primer yang digunakan mencakup regulasi yang mengikat secara hierarkis dan substansial, dimulai dari amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 130 HIR/154 RBg mengenai landasan normatif Putusan Perdamaian, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Selain instrumen perundang-undangan, bahan hukum primer dalam penelitian ini juga bersumber dari dokumen resmi penyelesaian perkara konkret, di antaranya

adalah rasio putusan (*ratio decidendi*) dari Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung pada kasus Sengketa Tanah Taman Sriwedari (2015) dan sengketa pembebasan lahan Jatikarya, serta menelaah dokumen kesepakatan damai (mediasi) yang difasilitasi oleh instansi berwenang, seperti kesepakatan antara Suku Anak Dalam (SAD) 113 dengan PT Berkas Sawit Utama (2022) dan dokumen kesepakatan *land sharing* antara PT Sentul City Tbk dengan warga Bojong Koneng.

Sementara itu, bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur akademis, buku teks hukum dogmatik, dan berbagai publikasi jurnal ilmiah yang mengkaji penerapan teori tiga nilai dasar hukum dari Gustav Radbruch, serta diskursus kritis mengenai efektivitas mekanisme litigasi berhadapan dengan mediasi agraria. Selanjutnya, bahan hukum tersier seperti Kamus Hukum umum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan ensiklopedia hukum digunakan untuk merangkai dan memberikan penjelasan definitif yang presisi atas terminologi teknis hukum yang dijumpai di sepanjang penelitian, seperti *inkracht van gewijsde*, *ultimum remedium*, *derden verzet*, *nietig*, hingga kedudukan *Akta Van Dading*.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui teknik studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen. Proses ini mencakup inventarisasi regulasi, penelusuran putusan pengadilan melalui direktori putusan secara daring, serta pelacakan arsip atau berita resmi terkait hasil mediasi sengketa pertanahan yang difasilitasi oleh Kementerian ATR/BPN. Seluruh dokumen dan literatur tersebut kemudian diklasifikasikan berdasarkan relevansinya dengan pokok permasalahan mengenai kelemahan struktural dan sinkronisasi jalur penyelesaian sengketa.

Teknik Analisis Bahan Hukum

Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif normatif. Proses analisis dilakukan secara deduktif, yakni dengan menarik kesimpulan dari premis-premis umum yang terdapat dalam norma perundang-undangan serta teori efektivitas hukum, menuju pada fakta-fakta hukum khusus yang ditemukan dalam preseden kasus penyelesaian sengketa tanah. Melalui analisis preskriptif ini, penelitian tidak hanya mendeskripsikan kondisi kebuntuan hukum yang terjadi di lapangan, tetapi juga memberikan argumentasi sekaligus penilaian hukum (*legal reasoning*) mengenai konstruksi sinkronisasi ideal antara peradilan formal dan mekanisme musyawarah mufakat di Indonesia.

HASIL DAN DISKUSI

Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi vs Non-Litigasi

Efektivitas sebuah mekanisme penyelesaian sengketa hukum secara teoretis diukur dari sejauh mana mekanisme tersebut mampu mewujudkan tujuan hukum itu sendiri, yang dalam terminologi Gustav Radbruch mencakup kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dan keadilan (*gerechtigheit*), dengan tetap memperhatikan efisiensi (kemanfaatan). Dalam konteks sengketa pertanahan di Indonesia, baik

jalur litigasi maupun non-litigasi memiliki rasionalisasi, kekuatan, serta kelemahan yang dapat dibuktikan melalui preseden kasus di lapangan.

Jalur litigasi, baik melalui peradilan perdata maupun tata usaha negara, sering kali dianggap sebagai *ultimum remedium* (jalan terakhir) sekaligus primadona karena menawarkan kepastian hukum yang mengikat. Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) memiliki daya eksekutorial yang dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh aparaturnegara. Namun, dalam tataran empiris, litigasi memiliki kelemahan struktural yang mencederai asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan. Absennya asas peradilan cepat terlihat dari lamanya proses peradilan yang memakan waktu bertahun-tahun hingga puluhan tahun karena panjangnya rantai hukum—mulai dari gugatan, banding, kasasi, peninjauan kembali, hingga perlawanan (*derden verzet*) saat eksekusi. Kelemahan ini tergambar jelas dalam Sengketa Tanah Taman Sriwedari di Surakarta. Kasus antara Ahli Waris Wiryodiningrat melawan Pemerintah Kota Surakarta yang bergulir di pengadilan sejak tahun 1970 ini terus menemui kebuntuan. Meskipun ahli waris telah memenangkan perkara hingga tingkat Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung pada tahun 2015, eksekusi lahan tersebut tertunda hingga era 2020-an akibat resistensi sosial dan manuver hukum lanjutan. Kasus ini membuktikan bahwa jalur litigasi kerap gagal memberikan efektivitas waktu, menegaskan adagium bahwa keadilan yang tertunda pada hakikatnya adalah penolakan terhadap keadilan itu sendiri (*justice delayed is justice denied*).

Selain proses yang berlarut-larut, litigasi juga memunculkan persoalan biaya yang sangat mahal dan merugikan secara finansial. Biaya yang dikeluarkan tidak hanya sebatas panjar biaya perkara resmi di pengadilan, tetapi juga mencakup "biaya tak terlihat" yang masif seperti honorarium advokat, biaya operasional pembuktian, kerugian *opportunity cost* akibat status *quo* lahan, hingga biaya pengamanan eksekusi. Kenyataan pahit ini dialami oleh warga Jatikarya, Bekasi, dalam sengketa lahan proyek Tol Cimanggis-Cibitung. Warga harus melewati proses peradilan lebih dari 20 tahun untuk mempertahankan tanah mereka. Sekalipun secara hukum menang hingga tingkat Peninjauan Kembali dan berhak atas uang konsinyasi ganti rugi pembebasan lahan senilai ratusan miliar rupiah, dana tersebut sempat tertahan bertahun-tahun di Pengadilan Negeri. Pemotongan persentase besar untuk biaya advokat serta kelelahan finansial warga akibat aksi demonstrasi menuntut eksekusi pencairan menjadi keniscayaan. Kasus ini menjadi preseden nyata bahwa kemenangan di atas kertas sering kali dibayar dengan kebangkrutan finansial dan emosional di dunia nyata.

Di sisi lain, mekanisme non-litigasi, khususnya mediasi yang difasilitasi oleh Kementerian ATR/BPN, dinilai lebih efektif dalam mengakomodasi keadilan substantif dengan mengedepankan asas musyawarah mufakat demi mencapai *win-win solution*. Pendekatan ini mampu memangkas birokrasi peradilan, menekan biaya, dan menjaga relasi sosial pasca-sengketa karena tidak ada pihak yang merasa dikalahkan. Keberhasilan mediasi dapat dilihat pada sengketa struktural antara Suku Anak Dalam (SAD) 113 dengan PT Berkas Sawit Utama (BSU) di Jambi yang telah berlangsung selama lebih dari 35 tahun tanpa kejelasan. Ketika dibawa ke meja mediasi secara intensif oleh

Kementerian ATR/BPN pada tahun 2022, sengketa ini berhasil diselesaikan hanya dalam hitungan bulan. Pihak perusahaan sepakat melepaskan sebagian konsesi Hak Guna Usaha (HGU) untuk didistribusikan kepada warga SAD 113. Hal ini menunjukkan efektivitas luar biasa dari jalur non-litigasi dalam mengurai benang kusut konflik struktural dan memberikan hak nyata secara langsung kepada masyarakat.

Kendati demikian, jalur non-litigasi memiliki kelemahan fatal berupa rapuhnya kepastian hukum dan tingginya potensi kebuntuan (*deadlock*) akibat ketiadaan daya paksa (*coercive power*). Apabila mediasi di BPN tidak menemukan titik temu, instansi tersebut tidak memiliki kewenangan memutus, sehingga para pihak pada akhirnya harus beralih ke pengadilan. Terlebih lagi, kesepakatan damai yang tidak didaftarkan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan Akta Perdamaian (*Akta Van Dading*) sangat rawan untuk diingkari. Sengketa lahan Dago Elos di Kota Bandung menjadi contoh kegagalan jalur ini. Upaya mediasi antara warga Dago Elos melawan Keluarga Muller dan PT Dago Inti Graha berulang kali menemui kebuntuan akibat ketimpangan relasi kuasa (*power relation*). Pihak yang memegang alas hak formil (*Eigendom Verponding*) enggan bernegosiasi secara adil dengan warga. Akibat absennya daya paksa ini, warga akhirnya terpaksa menempuh pelaporan pidana dan bersiap menghadapi ancaman penggusuran. Kasus ini membuktikan bahwa non-litigasi akan lumpuh total apabila salah satu pihak tidak memiliki iktikad baik (*good faith*).

Berdasarkan komparasi dari berbagai preseden tersebut, dapat ditarik sebuah sintesis bahwa efektivitas kedua jalur ini memiliki karakteristik yang saling bertolak belakang. Jalur litigasi terbukti efektif dalam memberikan kepastian hukum berupa putusan akhir yang *rigid*, namun sering kali gagal menghadirkan keadilan prosedural yang efisien karena memakan waktu puluhan tahun, memiskinkan para pihak, dan sulit dieksekusi. Sebaliknya, jalur mediasi sangat efektif memberikan keadilan restoratif yang cepat dan murah bagi kedua belah pihak, namun gagal memberikan jaminan kepastian hukum apabila dihadapkan pada iktikad buruk akibat ketiadaan otoritas pemaksa.

Sinkronisasi Hukum Positif dalam Menjamin Keseimbangan Asas Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Menyadari adanya kelemahan struktural pada masing-masing jalur penyelesaian sengketa, sistem hukum positif di Indonesia tidak membiarkan jalur litigasi dan non-litigasi berjalan secara parsial dan saling berbenturan. Terdapat upaya sinkronisasi hukum yang secara sadar dirancang untuk mengawinkan kepastian hukum dari jalur litigasi dengan keadilan restoratif dari jalur non-litigasi. Sinkronisasi ini bertujuan untuk mewujudkan keseimbangan antara asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan dengan filosofi musyawarah mufakat yang berakar pada nilai-nilai Pancasila. Wujud nyata dari sinkronisasi ini dilembagakan melalui instrumen Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang diintegrasikan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Melalui kedua instrumen hukum ini, negara memaksa proses musyawarah untuk masuk ke dalam

jantung peradilan formal, sekaligus memberikan "gigi" (daya paksa eksekutorial) bagi kesepakatan damai yang terjalin di luar pengadilan.

Secara normatif, PERMA Nomor 1 Tahun 2016 mewajibkan semua sengketa perdata, termasuk sengketa pertanahan, untuk menempuh tahap mediasi terlebih dahulu di pengadilan sebelum diperiksa pokok perkaranya oleh majelis hakim. Jika proses mediasi ini dilewati, maka putusan hakim demi hukum dianggap batal (*nietig*). Hal ini merupakan terobosan hukum yang secara eksplisit menyinkronkan asas musyawarah ke dalam ranah litigasi. Apabila mediasi tersebut berhasil, maka kesepakatan damai para pihak tidak sekadar menjadi secarik kertas perjanjian biasa, melainkan dikuatkan oleh hakim menjadi Putusan Perdamaian atau Akta Perdamaian (*Akta Van Dading*) berdasarkan Pasal 130 HIR/154 RBg. Di sinilah letak efisiensi tertinggi dalam hukum pertanahan: Akta Perdamaian memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, bersifat final, tidak dapat diajukan upaya hukum banding maupun kasasi, dan memiliki daya eksekusi yang sama persis dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dengan kata lain, sinkronisasi ini berhasil memangkas proses litigasi yang bisa memakan waktu puluhan tahun menjadi hanya maksimal 30 hari (masa mediasi pengadilan), dengan biaya yang sangat ringan, tanpa mengorbankan kepastian hukum.

Dalam praktik penegakan hukum agraria, upaya sinkronisasi ini juga diakomodasi bagi sengketa yang diselesaikan di luar pengadilan. Berdasarkan undang-undang dan peraturan Mahkamah Agung, kesepakatan damai terkait sengketa tanah yang dicapai di kantor BPN, kelurahan, atau lembaga arbitrase independen, dapat didaftarkan ke Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan penetapan eksekusi. Dengan didaftarkan ke pengadilan, kesepakatan non-litigasi tersebut ditransformasikan menjadi produk hukum yang memiliki kekuatan memaksa, menutupi kelemahan jalur mediasi yang rawan diingkari atau mengalami kebuntuan saat eksekusi mandiri.

Sebagai contoh kasus nyata dari keberhasilan sinkronisasi hukum ini dapat dilihat pada resolusi sengketa lahan antara PT Sentul City Tbk dengan warga Desa Bojong Koneng, Kabupaten Bogor, yang memanans pada rentang tahun 2021 hingga 2022. Sengketa ini awalnya berjalan di atas rel litigasi yang keras; perusahaan melayangkan somasi bermuatan ancaman pidana dan perdata berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sementara warga melawan dengan argumen penguasaan fisik tanah selama puluhan tahun. Jika sengketa ini dibiarkan murni mengikuti jalur litigasi di pengadilan, sengketa ini berpotensi menjadi konflik agraria berdarah yang memakan waktu belasan tahun, menghabiskan biaya miliaran rupiah, dan berujung pada penggusuran paksa. Namun, sinkronisasi hukum dilakukan dengan intervensi Kementerian ATR/BPN, aparat penegak hukum, dan pemerintah daerah yang menarik sengketa ini ke ranah musyawarah mufakat (non-litigasi). Melalui mediasi yang intensif, dicapai kesepakatan (*win-win solution*) di mana PT Sentul City sepakat untuk melepaskan sebagian konsesi haknya (*land sharing*) dan menghibahkan lahan yang telah lama didiami secara turun-temurun oleh warga. Kesepakatan damai ini kemudian dituangkan dalam dokumen hukum yang mengikat dan diakomodasi oleh BPN untuk proses penataan ulang administrasi

pertanahan setempat (sertifikasi untuk warga). Kasus ini menjadi preseden empiris yang sangat kuat; ancaman kepastian hukum (litigasi) yang digabungkan dengan fasilitasi musyawarah (non-litigasi) berhasil mewujudkan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan dalam makna yang sesungguhnya di lapangan pertanahan.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap efektivitas penyelesaian sengketa tanah, dapat disimpulkan bahwa jalur litigasi dan non-litigasi memiliki karakteristik yang saling bertolak belakang dalam mewujudkan tujuan hukum. Jalur litigasi terbukti unggul dalam menjamin kepastian hukum absolut melalui putusan yang bersifat *inkracht* dan memiliki daya eksekutorial, namun secara empiris sering kali mengorbankan nilai keadilan prosedural dan kemanfaatan akibat proses yang berlarut-larut serta biaya yang menguras finansial. Di sisi lain, jalur non-litigasi (mediasi) sangat efektif dalam menghadirkan keadilan restoratif yang efisien dan mampu menjaga keutuhan relasi sosial (*win-win solution*). Kendati demikian, kelemahan mendasar dari mediasi terletak pada rapuhnya kepastian hukum; tanpa iktikad baik dari para pihak, ketiadaan daya paksa (*coercive power*) pada mekanisme ini sering kali berujung pada kebuntuan (*deadlock*) dan pengingkaran atas kesepakatan yang telah dibuat.

Untuk mengatasi disparitas kelemahan struktural pada kedua jalur tersebut, sistem hukum positif di Indonesia telah melakukan terobosan sinkronisasi yang secara ideal mengintegrasikan kepastian hukum dari jalur litigasi dengan keadilan substantif dari jalur non-litigasi. Wujud sinkronisasi ini terinstitusionalisasi melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Melalui integrasi norma ini, kesepakatan musyawarah mufakat yang dicapai secara sukarela dapat dikuatkan oleh hakim menjadi Akta Perdamaian (*Akta Van Dading*). Dokumen hukum ini menjadi titik temu kesempurnaan karena bersifat final, tidak dapat diajukan upaya hukum lanjutan, dan memiliki daya eksekusi yang setara dengan putusan pengadilan, sehingga asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan dapat benar-benar terealisasi di lapangan.

Pembentuk undang-undang dan Mahkamah Agung disarankan untuk mengkaji pembentukan Pengadilan Khusus Pertanahan (Pengadilan Agraria) yang menerapkan asas pembuktian yang lebih spesifik dan pembatasan tenggat waktu pemeriksaan perkara secara ketat. Di samping itu, perlu ada revisi regulasi yang memperkuat kewenangan Kementerian ATR/BPN selaku mediator, agar tidak hanya bertindak sebagai fasilitator pasif, tetapi juga memiliki kewenangan mengeluarkan putusan sela atau penetapan status *quo* yang mengikat secara administratif apabila terjadi *deadlock*, guna mencegah kesewenang-wenangan pihak yang lebih kuat secara finansial sebelum perkara bergeser ke pengadilan.

Disarankan kepada Kementerian ATR/BPN bersama Mahkamah Agung untuk membangun sistem integrasi birokrasi digital yang *mandatory*. Setiap kesepakatan damai sengketa pertanahan yang berhasil diwujudkan di luar pengadilan (di kantor BPN atau instansi terkait) harus difasilitasi

pendaftarannya secara otomatis (satu pintu) ke Pengadilan Negeri setempat untuk segera disahkan menjadi *Akta Van Dading*. Hal ini penting agar masyarakat awam tidak perlu repot mengurus penetapan pengadilan secara mandiri, sekaligus menutup celah pengingkaran kesepakatan di kemudian hari akibat ketidaktahuan prosedur hukum.

REFERENSI

- Alting, H. (2013). Konflik penguasaan tanah di Maluku Utara: Rakyat versus penguasa dan pengusaha. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13(2).
- Andri, G. Y., & Djuariah. (2022). Kekuatan akta perdamaian dan masalahnya. *Hukum Responsif*, 13(2).
- Hakim, A. (2010). *Penyelesaian sengketa (alternative dispute resolution)*. Citra Aditya Bakti.
- Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / *Reglement tot regeling van het rechtswezen in de buiten gewesten* (RBg).
- Hukumonline. (2007, November 9). Sengketa lahan Meruya, Porta Nigra dan warga capai perdamaian. *Hukumonline*. <https://www.hukumonline.com/berita/a/sengketa-lahan-meruya-porta-nigra-dan-warga-capai-perdamaian-ho117953/>
- Ibrahim, J. (2007). *Teori & metodologi penelitian hukum normatif*. Bayumedia.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (1999). Putusan Mahkamah Agung Nomor 2863 K/Pdt/1999 (Sengketa lahan Meruya Selatan).
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2001). Putusan Mahkamah Agung Nomor 1989 K/Pdt/2001 (Sengketa tanah warisan Watampone).
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2022). Putusan Mahkamah Agung Nomor 2085 K/Pdt/2022 (Sengketa tanah Taman Sriwedari).
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2023). Putusan Mahkamah Agung Nomor 4655 K/Pdt/2023 (Sengketa HGU vs SKT).
- Mudjono. (2007). Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia melalui revitalisasi fungsi badan peradilan. *Jurnal Hukum*, 14(3).
- Mulyana, D. (2022). Peningkatan status hukum kesepakatan perdamaian oleh mediator di luar pengadilan menjadi akta perdamaian. *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, 8(1).
- Murad, R. (1991). *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*. Alumni.
- Mustarin, B. (2017). Penyelesaian sengketa hak atas tanah bersertifikat dan tidak bersertifikat. *Al-Qadau*, 4(2).
- Pahlefi. (2014). Analisis bentuk-bentuk sengketa hukum atas tanah menurut peraturan perundang-undangan di bidang agraria. *Majalah Hukum Forum Akademika*, 25.
- Pangemanan, E. (2013). Upaya penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah. *Lex Privatum*.
- Pengadilan Agama Sungai Penuh. (2024). Putusan Nomor 355/Pdt.G/2024/PA.Spn.
- Pengadilan Negeri Tanjung Selor. (2022). Putusan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN.Tjs.

Pengadilan Negeri Tangerang. (2021). Putusan Nomor 83/Pdt.G/2021/PN.Tng.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Rasyad, M. (2019). Pembuatan akta perdamaian dalam penyelesaian sengketa tanah ulayat melalui notaris di Kabupaten Agam. *Soumatra Law Review*, 2(1).

Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

Sulistianingsih, D., & Fibriani, I. (2023). Problematik akta perdamaian pada penyelesaian sengketa keperdataan melalui mediasi. *Jurnal Suara Hukum*, 5(1).

Sumardji. (2015). Dasar dan ruang lingkup wewenang dalam hak pengelolaan. *Majalah Yuridika*, 21(3).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076).

Usman, R. (2003). *Pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan*. Citra Aditya Bakti.

Widodo, J. H. (n.d.). Hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki warga negara asing atau badan hukum asing di Indonesia. *LBH Pengayoman UNPAR*. Diakses 13 Juni 2023, dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/>