

**TINDAK LANJUT HASIL MEDIASI PASCA SITA
EKSEKUSI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI
PROVINSI JAWA TIMUR
(Studi Kasus Perkara Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

DIAN INDAH SUSANTI
NIM. 11202563/M

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN
PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2015**

ABSTRACT

Land dispute is a quite complicated and sensitive issue, since it related with many life aspects either socially, economically, politically, psychologically, thus in its settlement the land dispute does not merely pay attention on juridical aspect but also must be noticing on other life aspects in order the settlement of those issues do not develop into restlessness which may disrupt community's stability. At present the dispute settlement through legal action does not always settle the problems, hence mediation is taken as alternative for the issues settlement. Generally mediation is conducted before trial or during trial before *inkracht van gewijsde* ruling is issued, however in Kediri City, Province of East Java the land dispute settlement in Civil Suit Number 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr was taken through mediation after the execution. Following up this mediation result, Land Office of Kediri City had ignored the Court Ruling by not performing certificate cancellation which declared it did not have any legal force.

The aim of this research is to discover the Land Office's ground in not performing certificate cancellation in order to implement Court Ruling, to learn the power of deed of peace after execution compared to Court Ruling that has a permanent legal force; as well as to learn implication of mediation result after execution to the parties.

This research used empirical legal method with statute approach and analytical approach.

Result of this research indicates that: First, the Land Office of Kediri City ground for not performing certificate cancellation in order to carry out Court Ruling was due to the existence of peace among the disputed parties. Second, the deed of peace did not have executorial power as put forth on Court Ruling that has been *inkracht*, unless if the Deed of Peace was strengthened with the Peace Ruling. Third, implication to the parties with the existence of mediation result after execution was it had not provide any legal certainty, but the benefit was the mediation result provided many benefits for the parties.

Key Words: Mediation, Follow Up, Execution

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
INTISARI.....	iii
ABSTRACT.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Batasan Masalah.....	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
1. Tujuan Penelitian	9
2. Manfaat Penelitian	9
E. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>).....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	13

A.	Tinjauan Pustaka	13
1.	Penyelesaian Sengketa Pertanahan	13
2.	Pelaksanaan Putusan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (<i>Inkracht van Gewijsde</i>).....	18
3.	Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	24
4.	Kekuatan Mengikat dan Kekuatan Eksekusi Putusan Perdamaian Melalui Mediasi	29
5.	Prosedur Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Berdasar Putusan <i>Inkracht van gewijde</i>	40
6.	Implikasi Hasil Mediasi Pasca Sita Eksekusi Terhadap Para Pihak	44
B.	Kerangka Pemikiran	47
BAB III	METODE PENELITIAN	51
A.	Jenis Penelitian	51
1.	Metode Penelitian	51
2.	Pendekatan Penelitian	52
B.	Lokasi Penelitian	53
C.	Jenis Data	53
1.	Data Primer	53
2.	Data Sekunder	55
D.	Teknik Pengumpulan Data	57
1.	Studi Dokumen	57

2. Wawancara.....	57
E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	58
F. Teknik Pengambilan Kesimpulan	60
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	61
A. Gambaran Umum Kota Kediri	61
1. Letak, Topografi, Luas dan Batas Wilayah.....	61
2. Kepadatan Penduduk.....	62
3. Sosial, Ekonomi dan Budaya	65
4. Penggunaan Tanah	68
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Kediri	71
1. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kediri.....	72
2. Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kediri.....	74
BAB V MEDIASI PASCA SITA EKSEKUSI	79
A. Deskripsi Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr.	79
1. Subyek Perkara	80
2. Objek Perkara.....	83
3. Kronologi Perkara	87
B. Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi dan Pelaksanaan Mediasi Pasca Sita Eksekusi.	96
C. Analisis Perkara Perdata yang Melatar Belakangi Dilaksanakannya Mediasi Pasca Sita Eksekusi.....	102

1. Analisis Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr..	102
2. Analisis Perkara Perdata Nomor 48/Pdt.PLW/2012/PN.Kdr	113
3. Analisis Perkara Perdata Nomor 74/Pdt.PLW/2012/PN.Kdr.	114
D. Tindak Lanjut Hasil Mediasi Pasca Sita Eksekusi di Kantor Pertanahan Kota Kediri.....	120
E. Kekuatan Akta Perdamaian Pasca Sita Eksekusi Dibandingkan Putusan Pengadilan yang Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.	129
F. Implikasi Hasil Mediasi Pasca Sita Eksekusi Terhadap Para Pihak.	140
BAB VI PENUTUP	147
A. Kesimpulan.....	147
B. Saran	148
DAFTAR PUSTAKA	149
LAMPIRAN.....	153

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan berkembangnya pembangunan. Elza Syarief¹ berpendapat bahwa permintaan tanah yang tinggi tanpa diimbangi dengan pasokan niscaya akan menghasilkan krisis dan pergesekan yang berbentuk sengketa. Hal tersebut sebagaimana diutarakan dalam teori *The Tragedy of The Commons* bahwa salah satu faktor munculnya konflik karena adanya *searcity* (keterbatasan) dalam bentuk *demand-induced* yaitu ketika sumberdaya yang statis terbagi menjadi potongan-potongan yang kecil sekali untuk setiap individu maka akan muncullah konflik².

Menurut Maria S.W. Sumardjono,³ “kasus-kasus pertanahan yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik”. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek

¹ **Elza Syarief**, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 3.

² **Tjahjo Arijanto, Sarjita dkk**, *Masalah Pertanahan Kontemporer dan Keamanan Investasi Jangka Panjang (Long Term Profit)*, Prosiding ini dipresentasikan di Borobudur Room Inna Garuda Hotel, Yogyakarta, 30-31 Maret 2011, hlm 68.

³ **Maria S.W. Sumardjono**, *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 1.

yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan aspek kehidupan lainnya agar penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Terjadinya konflik dan sengketa pertanahan tidak terlepas dari proses dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan dikeluarkannya sertipikat sebagai alat bukti hak. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Artinya sertipikat merupakan alat bukti sempurna. Sepanjang tidak ada bukti sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar.

Sehubungan dengan hal tersebut, untuk mewujudkan kepastian hukum yang diamanatkan Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan secara litigasi yang dilakukan melalui Pengadilan dan secara nonlitigasi melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penyelesaian sengketa pertanahan, pada umumnya ditempuh melalui jalur Pengadilan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya kasus yang masuk ke Pengadilan. Di Kantor Pertanahan Kota Kediri dari 10 kasus pertanahan yang masuk pada tahun 2013 ada 7 kasus yang diselesaikan melalui proses pengadilan, sedangkan tahun 2014 dari 7 kasus pertanahan yang dapat

diselesaikan, 4 diantaranya diselesaikan melalui jalur hukum.⁴ Selain dilihat dari banyaknya kasus yang diselesaikan melalui Pengadilan, juga dapat dilihat dari klausul-klausul yang ditentukan dalam kontrak atau perjanjian, yaitu selalu diikuti dengan kata-kata, “*Kalau terjadi perselisihan diselesaikan dengan musyawarah, apabila tidak tercapai kesepakatan diselesaikan di Pengadilan... .*”⁵

Gugatan ke Pengadilan selalu mengandung unsur pihak Penggugat atau Para Penggugat, Tergugat dan turut Tergugat atau para turut Tergugat. Cara penyelesaian sengketa melalui Pengadilan tersebut diatur dalam Hukum Acara Perdata⁶. Diharapkan dengan adanya hukum acara perdata, para pihak yang bersengketa dapat memulihkan hak-haknya yang telah dirugikan oleh pihak lain melalui Pengadilan dan tidak main hakim sendiri.

Suatu putusan Pengadilan tidak ada gunanya jika tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu irah-irah pada setiap kepala putusan Pengadilan yang berbunyi: “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat memaksa pihak yang kalah untuk menjalankan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pihak yang memenangkan perkara dapat mengajukan permohonan kepada Hakim Ketua Pengadilan untuk segera melaksanakan eksekusi terhadap objek perkara jika objek perkara masih berada di pihak yang

⁴ Hasil wawancara dengan **Leonel Orleans Da Luz, S.ST**, Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kota Kediri, tanggal 20 November 2014.

⁵ **Joni Emirzon**, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Arbitrase)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 2.

⁶ **Sudikno Mertokusumo**, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, Ed.VIII, hlm. 2. Hukum acara perdata mengatur tentang bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutusnya dan pelaksanaan dari pada putusannya.

kalah sehingga ada kejelasan mengenai status hukum kepemilikan objek perkara.

Pelaksanaan eksekusi terkadang tidak serta merta menyelesaikan suatu perkara, karena tidak menutup kemungkinan adanya perlawanan dari Pihak Ketiga yang mengaku sebagai pemilik barang yang disita secara eksekutorial tersebut (ps. 208 HIR, 228 Rbg).⁷ Pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat Pihak Ketiga (ps. 1917 BW), sehingga apabila Pihak Ketiga dengan adanya putusan tersebut hak-haknya dirugikan maka dapat mengajukan perlawanan (ps. 378 RV).⁸ Hal tersebut menunjukkan betapa lamanya penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi bahkan tidak sedikit biaya yang dikeluarkan, serta sering penyelesaian melalui jalur litigasi memperoleh hasil yang mengecewakan, oleh karena itu diperlukan solusi alternatif dalam penyelesaian sengketa yaitu melalui mediasi. Mediasi sebagai solusi alternatif menawarkan cara yang khas, yaitu proses yang relatif sederhana, sehingga waktunya singkat dan biaya dapat ditekan.

Mediasi dapat dilakukan sebelum Pengadilan (pra peradilan) dan dapat dilakukan pada saat Pengadilan berlangsung sebelum adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), namun di Kota Kediri, Provinsi Jawa Timur ditemukan adanya kasus pertanahan yang diselesaikan melalui mediasi di luar Pengadilan setelah melalui tahapan litigasi mulai tingkat Pengadilan Negeri (PN) sampai pada tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung (MA), bahkan telah dilakukan sita eksekusi. Hal tersebut

⁷ *Ibid.*, hlm. 260.

⁸ *Ibid.*, hlm. 247.

memberikan daya tarik tersendiri bagi peneliti karena jika hal tersebut berlangsung berlarut-larut, tidak menutup kemungkinan hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan.

Perkara pertanahan yang diselesaikan melalui mediasi di luar Pengadilan tersebut yaitu Perkara Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr. Perkara tersebut diputus dengan Putusan Mahkamah Agung tentang Peninjauan Kembali Nomor 513 PK/PDT/2011. Putusan tersebut memutus Perkara Perdata antara Sasono Adi Nugroho dan Ririn Widiastuti (Penggugat) selaku ahli waris almarhum Gunawan (Liem Swie Gwan) yang merupakan kakak kandung satu-satunya dari almarhum Soewito (Liem Swie Lian) melawan Poniran selaku pekerja bengkel almarhum Soewito dan Wijiani selaku isteri Poniran (Tergugat I dan II) serta Tjahjo Indro Tanojo, SH selaku notaris pembuat akta waris dan Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri (Tergugat III dan Tergugat IV). Objek perkara adalah harta peninggalan milik almarhum Soewito berupa dua bidang tanah beserta bangunan dengan sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 168/Pakelan atas nama Poniran yang sebelumnya merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 671/Pakelan atas nama Soewito, dan sertipikat HM Nomor 349/Pakelan atas nama Poniran, yang sebelumnya merupakan HGB Nomor 672/Pakelan atas nama Soewito. Kedua obyek perkara tersebut terletak di Desa Pakelan, Kecamatan Kota, Kotamadya Kediri (sekarang dikenal dengan jalan Monginsidi, Nomor 38/40, Kota Kediri).

Di dalam amar putusan Peninjauan Kembali Nomor 513 PK/Pdt/2011 memutuskan Sasono Adi Nugroho dan Ririn Widiastuti (Penggugat) berhak

secara hukum atas tanah serta bangunan objek perkara dan Sertipikat HM Nomor 168 dan menyatakan Sertipikat HM Nomor 349 atas nama Poniran (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum. Pengadilan selain itu menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai maupun memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan objek sengketa, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat.

Putusan tersebut ditindak lanjuti dengan sita eksekusi terhadap tanah dan bangunan objek sengketa yang dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks/2012/24/Pdt.G./2008/PN.Kdr atas dasar permohonan dari pihak yang memenangkan perkara dalam hal ini adalah pihak Penggugat, akan tetapi sita eksekusi tersebut mendapat perlawanan dari Rudy Sentosa (Pihak Ketiga) yang saat ini memiliki tanah dan bangunan obyek perkara yang diperoleh melalui jual beli dari Poniran (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 229/JB/Kota/VII/2008 yang dibuat oleh PPAT Tossy Satyarto Satriayun, SH.

Para pihak kemudian bersepakat melakukan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa perdata tersebut. Dimana Sasono Adi Nugroho; Ririn Widiastuti (Penggugat) dan Poniran; Wijani (Tergugat) sepakat akan menyerahkan atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada Rudy Sentosa (Pihak Ketiga), kemudian pihak Penggugat mengajukan Permohonan Pencabutan dan Pengangkatan Sita Eksekusi atas penetapan Nomor 04/Pdt.Eks/2012/24/Pdt.G/2008/PN. Kdr, selanjutnya Pihak Ketiga memberi

ganti rugi atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat serta melakukan pencabutan Perkara Perdata Nomor 48/ Pdt. PLW/2012/Pn. Kdr dan Perkara Perdata Nomor 74/Pdt.PLW/2012/Pn. Kdr.

Kantor pertanahan Kota Kediri dalam rangka menindak lanjuti hasil mediasi yang dituangkan dalam akta perjanjian perdamaian yaitu dengan melakukan penghapusan catatan mengenai adanya sengketa pada buku tanah, sedangkan penyelesaian kasus pertanahan untuk melaksanakan Putusan Pengadilan berupa pembatalan Sertipikat HM Nomor 168/Pakelan dan HM Nomor 349/Pakelan atas nama Poniran belum dilakukan, padahal dalam amar Putusan Perdata Nomor 513 PK / Pdt / 2011 menyebutkan bahwa Sertipikat HM Nomor 168 dan Sertipikat HM Nomor 349 atas nama Poniran tidak mempunyai kekuatan hukum.

Hal tersebut bertentangan dengan amanat dari Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa : “ BPN RI wajib melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya”, kemudian dalam Pasal 54 ayat (2) dijelaskan alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain: (a) terdapat putusan lain yang bertentangan; (b) obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan; (c) obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain; (d) alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat berupa pelaksanaan dari seluruh amar putusan, pelaksanaan sebagian amar putusan, dan/ atau melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka peneliti merasa tertarik melakukan penelitian dengan judul: **“Tindak Lanjut Hasil Mediasi Pasca Sita Eksekusi Di Kantor Pertanahan Kota Kediri (Studi Kasus Perkara Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr)”**

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana latar belakang di atas, untuk memperjelas fokus penelitian, peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa kegiatan pembatalan sertipikat dalam rangka melaksanakan Putusan Pengadilan tidak dilakukan?
2. Bagaimanakah kekuatan eksekutorial akta perdamaian pasca sita eksekusi dibandingkan dengan Putusan Pengadilan yang sudah *inkracht*?
3. Bagaimana implikasi hasil mediasi pasca sita eksekusi terhadap para pihak?

C. Batasan Masalah

Untuk lebih memfokuskan dan membatasi luas cakupan penelitian ini, maka calon peneliti memberikan batasan masalah, yaitu hanya akan meneliti dan mengkaji mengenai tindak lanjut hasil mediasi terhadap perkara Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- a. Alasan tidak dilakukan kegiatan pembatalan sertipikat dalam rangka melaksanakan Putusan Pengadilan.
- b. Kekuatan akta perdamaian pasca sita eksekusi dibandingkan dengan Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Implikasi implikasi hasil mediasi pasca sita eksekusi terhadap para pihak.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat teoritis

Tambahan pengetahuan bagi akademisi (mahasiswa) dan praktisi mengenai kajian mendalam dari aspek hukum terkait tidak lanjut hasil mediasi pasca sita eksekusi.

b. Manfaat Praktis

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Kantor Pertanahan mengenai tindak lanjut hasil mediasi yang dilakukan setelah sita eksekusi berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- 2) Agar dapat dijadikan pelajaran yang berharga bagi para pembaca dan/atau masyarakat luas bahwa penanganan Sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi (non litigasi) sebagai jalur damai atau *win-win solution* ketika penyelesaian sengketa yang telah masuk ke jalur litigasi bahkan telah sampai sita eksekusi tidak dapat diselesaikan secara tuntas.

E. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Berkaitan dengan pengembangan ilmu pengetahuan dan pertimbangan etika akademis, peneliti harus dapat mengungkapkan kebaruan penelitiannya.⁹ Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan melalui Karya Ilmiah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian ini mengkaji mediasi lebih khusus, yaitu tindak lanjut dari hasil mediasi pasca pelaksanaan sita eksekusi di Kantor Pertanahan Kota Kediri (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr)

⁹ Hadi S. Yunus, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2012, hlm. 29

Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh Dewi Hartanti Djanggola pada Tahun 2013 dalam Skripsi yang berjudul Studi Penyelesaian Sengketa pertanahan Melalui Mediasi Pasca Putusan *Inkracht Van Gewijsde* (Studi atas Perkara No. 27/Pdt.G/1998/PN.Giri Kabupaten Gianyar). Penelitian tersebut mengkaji tentang alasan keberhasilan mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi pasca adanya putusan *inkracht van gewijsde* yang tidak dapat dilaksanakan.

Sedangkan penelitian lainnya meneliti mediasi sebagai alternatif penyelesaian Sengketa pertanahan yang dilaksanakan di luar pengadilan sebelum (pra) adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Penelitian-penelitian tersebut mengkaji mediasi secara umum, misalnya penelitian yang dilakukan oleh Bustam pada Tahun 2008 dalam Skripsi yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan. Penelitian ini mengkaji tentang bagaimana proses mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar serta faktor-faktor apa yang mempengaruhi masyarakat/pihak-pihak yang bersengketa memilih mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Makassar. Penelitian yang dilakukan oleh Triwahyudi Gusni pada Tahun 2012 dan Bagus Iryanto pada Tahun 2014 tidak berbeda jauh dengan penelitian yang dilakukan oleh Bustam pada Tahun 2008, ketiganya sama-sama mengkaji tentang prosedur dan mekanisme pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian Sengketa pertanahan. Perbedaannya terletak pada daerah lokasi

penelitian dan pada metode penelitian yang digunakan. Jika penelitian yang dilakukan oleh Bustam menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif, lain halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Triwahyudi Gusni yang menggunakan metode penelitian yuridis empiris, begitu pula dengan penelitian Bagus Iryanto menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi.

Penelitian yang dilakukan oleh Sitti Fauziah pada Tahun 2011 yang juga mengkaji mediasi secara umum, yaitu tentang bagaimana peran lembaga mediasi dalam penyelesaian Sengketa pertanahan serta kendala-kendala yang dihadapi selama proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Penelitian lain yang mengkaji mediasi secara umum dilakukan oleh Kornelis Pius Siprianus Kaju pada Tahun 2013, yaitu mengenai sesuai tidaknya penyelesaian Sengketa pertanahan melalui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2011 serta faktor-faktor yang menyebabkan penyelesaian Sengketa pertanahan melalui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dapat tidak berhasil mencapai kesepakatan.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Agus Andy Hariyanto pada Tahun 2014, meneliti mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah hak di Kabupaten Nabire serta upaya penyelesaiannya dari Kantor Pertanahan Kab. Nabire.

Berdasarkan penelitian-penelitian tersebut di atas, dapat dilihat perbedaan antara penelitian saat ini dengan penelitian terdahulu. Perbedaan lebih jelas antara penelitian ini dan penelitian terdahulu, dapat dilihat pada *Lampiran 1*.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian pembahasan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Alasan Kantor Pertanahan Kota Kediri tidak melakukan pembatalan sertipikat dalam rangka penyelesaian Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr, yaitu:

Adanya kesepakatan perdamaian antar para pihak bersengketa yang dikuatkan dalam akta otentik berupa Akta Perjanjian Perdamaian Bersama, sehingga dengan adanya kesepakatan perdamaian tersebut Para Penggugat selaku pemenang perkara tidak mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat. Hal tersebut didasarkan pada Pasal 124 ayat (1), Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, dan Pasal 59 ayat (1) Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 yang mengharuskan adanya permohonan dalam rangka proses pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

2. Akta perdamaian tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana Putusan Pengadilan yang sudah *inkracht*, kecuali jika Akta Perdamaian tersebut dikuatkan dengan Putusan Perdamaian;

3. Implikasi hasil mediasi pasca sita eksekusi dalam Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2008/PN.Kdr terhadap para pihak adalah belum memberikan jaminan kepastian hukum karena sertipikat yang cacat hukum belum dibatalkan, namun jika dilihat dari segi kemanfaatan hasil mediasi tersebut memberikan keuntungan bagi para pihak.

B. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan terkait dengan tindak lanjut hasil mediasi pasca sita eksekusi di Kantor Pertanahan Kota Kediri adalah sebagai berikut:

1. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional memberikan spesifikasi khusus mengenai syarat menjadi mediator guna mendukung keberhasilan pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan dalam rangka penyelesaian kasus pertanahan;
2. Kantor Pertanahan Kota Kediri dalam rangka menindak lanjuti hasil mediasi pasca putusan *inkracht* hendaknya tidak mengabaikan/ menegasikan amar putusan *inkracht* tersebut.
3. Masyarakat yang sedang berperkara di Pengadilan, namun kemudian berkeinginan melakukan mediasi di luar Pengadilan, hendaknya memintakan agar Akta Perdamaian dikuatkan ke dalam Putusan Perdamaian kepada Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut guna mendapatkan jaminan kepastian hukum sehingga terhindar dari gugatan yang sama dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi

- Amriani, Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada;
- Arijanto, Tjahjo dan Sarjita. 2011. *Masalah Pertanahan Kontemporer dan Keamanan Investasi Jangka Panjang (Long Term Profit)*. Prosiding. Yogyakarta;
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. 2015. *Kota Kediri Dalam Angka 2014*. Kediri: Bappeda;
- Badan Pertanahan Nasional. 2015. *Neraca Penatagunaan Tanah Kota Kediri 2014*. Jawa Timur: Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur;
- Badan Pusat Statistik. 2015. *Kota Kediri Dalam Angka 2014*. Kediri: BPS;
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. Edisi Keempat. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama;
- Emirzon, Joni. 2000. *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)*. Jakarta: Penerbit Gramedia Pustaka Utama;
- Fajarriani, Brigitta Adventa. 2009. *Penyelesaian Sengketa pertanahan Di Kampung Clolo Kelurahan Kadipiro Oleh Kantor Pertanahan Surakarta*. Surakarta: Skripsi, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar;
- Harahap, M. Yahya. Edisi Kedua, 2014. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika
- _____. 2014. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika;
- Hutagalung, Sophar Maru. 2012. *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika;
- Ibrahim, Jonny. 2013. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing;
- Marzuki, Peter Mahmud. Edisi Revisi, 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group;
- Mertokusumo, Sudikno. Edisi Kedelapan, 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Liberty Yogyakarta;

- Muliawan, Jarot Widya. 2014. *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*. Yogyakarta: Penerbit STPN Press;
- Rahmadi, Takdir. 2011. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada;
- Rekno, Wido. 2014. *Implikasi Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006)*. Yogyakarta: STPN;
- Santoso, Urip. 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group;
- Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa pertanahan*. Yogyakarta: Penerbit Tugujogja Pustaka;
- . 2008. *Penyelesaian Masalah, Konflik, dan Sengketa pertanahan*. Yogyakarta: Penerbit STPN Press;
- Satrio, J. 2005. *Hukum Keluarga Tentang Kedudukan Anak Dalam Undang-Undang*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti;
- Sembiring, Jimmy Joses. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)*. Jakarta: Penerbit Transmedia Pustaka;
- Sitorus, Oloan dan Darwinsyah Minin. 2003. *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah Di Bidang Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Mitra Kebijakan Tanah Indonesia;
- Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju;
- Sjarif, Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah. 2014. *Hukum Kewarisan Perdata Barat Pewarisan Menurut Undang-undang*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group;
- Sumardjono, Maria SW. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta: Penerbit Kompas;
- . 2009. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Kompas;
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika;
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press);
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Penerbit Kepustakaan Populer Gramedia;
- Usman, Rachmadi. 2013. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti;

- Wardah, Sri dan Bambang Sutiyoso. 2007. *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*. Yogyakarta: Gama Media;
- Winangun, Y. Wartaya. 2004. *Tanah Sumber Nilai Hidup*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius;
- Yunus, Hadi S. 2012. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar;

Peraturan Perundang-undangan

- HIR (*Het Herzeine Indonesische Reglement*/Reglemen Indonesia yang Diperbaharui) dalam Stb. 1848 Nomor 16, Stb. 1941 No. 44.
- RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*/Reglemen Daerah Sebrang) dalam Stb. 1927 No. 227.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. 2008. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- , *Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. UU Nomor 30 Tahun 1999, LN No. 138 Tahun 1999.
- , *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*. UU Nomor 4 Tahun 2004, LN No. 8 Tahun 2004.
- , *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KPBN No. 3 Tahun 1997.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Peraturan Mahkamah Agung tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, PERMA No. 1 Tahun 2008.
- Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*, PMNA/KPBN No. 3 Tahun 2011

Sumber dari Internet

Harianterbit.com, “*MA Tolak Upaya Hukum Sengketa Tanah di Meruya, KPK Dukung Warga*”, diakses dari <http://harianterbit.com/read/2014/08/28/7394/28/18/MA-Tolak-Upaya-Hukum-Sengketa-Tanah-di-Meruya-KPK-Dukung-Warga>, pada tanggal 07 Januari 2015 pukul 23.54

Hukumonline.com, “*Hak-hak anak adopsi menurut hukum barat dan hukum islam*”, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50877107ba949/hak-waris-anak-adopsi-menurut-hukum-barat-dan-hukum-islam>, pada tanggal 28 Juni 2015 pukul 22.54