

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN AKTA PERDAMAIAN
BERDASARKAN PASAL 44 AYAT (5) PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020
TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS
PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG**

TESIS

Oleh:

Bella Febriani Fobia

2202190002



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

2024

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN AKTA PERDAMAIAN
BERDASARKAN PASAL 44 AYAT (5) PERATURAN MENTERI
AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020
TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS
PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI PADA KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG**

*JURIDICAL REVIEW OF THE POWER OF THE PEACE ACT BASED ON ARTICLE 44
PARAGRAPH (5) OF THE ATR/BPN MINISTERIAL REGULATION NUMBER 21 OF 2020
CONCERNING HANDLING AND SETTLEMENT OF LAND CASES IN RESOLVING LAND
DISPUTES THROUGH MEDIATION AT THE KARAWANG REGENCY LAND OFFICE*

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Akademik Guna Memperoleh Gelar Magister
Hukum (M.H) Pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana
Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

**Bella Febriani Fobia
2202190002**



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

2024



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM PASCASARJANA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : BELLA FEBRIANI FOBIA

NIM : 2202190002

Program Studi : Program Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN AKTA PERDAMAIAN BERDASARKAN PASAL 44 AYAT (5) PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG”.

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tujuan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya Tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di Iniversitas lain, kecuali pada bagian sumber informasi yang tercantum dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari Kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalan referensi pada tugas..

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 17 Januari 2025



Bella Febriani Fobia

NIM: 22002190002



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN AKTA PERDAMAIAN BERDASARKAN
PASAL 44 AYAT (5) PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN
PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

KARAWANG

Nama : BELLA FEBRIANI FOBIA

NIM : 2202190002

Program Studi : Program Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam siding tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 17 Januari 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH
NIDN : 0314086404

Dr. Diana R.W. Napitupulu, SH.,MH.,M.Kn, M.Sc
NIDN : 030506406

Ketua Program Magister Hukum

Dr. A. Muliada Saragi, S.H., M.H
NIDN : 0305097105

Direktur Pascasarjana

Prof. Dr. H. Herpadetha Nadeak, M.Pd.PA
NIDN : 0320116402



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA**

PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Pada tanggal 17 Januari 2025 telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar sarjana Strata Dua pada program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama :

Nama : BELLA FEBRIANI FOBIA

NIM : 2202190002

Program Studi : Program Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Ekonomi/Bisnis

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN AKTA PERDAMAIAN BERDASARKAN PASAL 44 AYAT (5) PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARAWANG”** oleh tim penguji yang terdiri dari :

Tim Penguji Jabatan dalam Tim Penguji Tanda tangan

1. Dr. Aartje Tehupeiry, S.H.,M.H.

Sebagai Ketua.....

2. Dr. Diana R.W.Napitupulu, SH.,MH.,M.Kn, M.Sc

Sebagai Anggota.....

3. Dr.Wiwik Sri Widiarty, S.H.,M.H.

Sebagai Anggota.....

Jakarta, 17 Januari 2025



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM PASCASARJANA

PERYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : BELLA FEBRIANI FOBIA
NIM : 2202190002
Program Studi : Program Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN AKTA PERDAMAIAN
BERDASARKAN PASAL 44 AYAT (5) PERATURAN
MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG
PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS
PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN
MELALUI MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
KARAWANG.

Menyatakan Bahwa :

1. Tugas Akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan hak Non-eksklusif tanpa royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran hak cipta dan kekayaan intelektual atau peraturan perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan Hukum yang berlaku.

Jakarta 17 Januari 2025



Bella Febriani Fobia
NIM : 2202290002

Universitas Kristen Indonesia

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji Syukur kehadiran TUHAN yang maha baik atas segala berkat dan anugrah-Nya sehingga tesis ini dapat dilesaikan.

Tesis ini diberi judul **"TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN AKTA PERDAMAIAAN BERDASARKAN PASAL 44 AYAT (5) PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI PADA KANTOR PERTANAHAN KABIJPATEN KARAWANG"**

Tesis ini disusun dalam memenuhi pernsyaratan guna mencapai gelar Magister Hukum Pada fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Penulis sadar betul bahwaT esis ini masih jauh dari kata sempurna. Hal tersebut disebabkan oleh faktor subjektif dari Penulis sendiri namun harapan Penulis Tesis ini dapat bermanfaat.

Tesis ini mengangkat permasalahan bagaimana kekuatan dari akta perdamaian dalam penyelesaian sengketa pertanahan mclalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang.

Penulis menyadari penyelesaian Tesis ini tidak terlepas dari arahan pembimbing, oleh karena itu ucapan terimakasih yang sangat dalam disampaikan kepada yang terhormat Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH selakuPembimbing 1 dan Dr. Diana R.W.Napitupulu, SH.,MH.,M.Kn, M.Seselaku Pembimbing 2. Dalam penyelesain tesis ini untuk Penulis agar penulis dapat mempertanggungjawaban tesis ini dalam sidang tesis.

Demikian Juga penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi- tingginya kepada para guru besar, dosen dan staff akademisi Universitas Kristen Indonesia (UKI), Yaitu.

1. Dr.David Maruhum Lumban Tobing, S.H.,M.Kn. Ketua Yayasan

Universitas Kristen Indonesia (UKI).

2. Prof. DR. Dhaniswara K.Harjono,S.H.,M.H.,MBA. Rektor Universitas Kristen Indonesia (UKI).
3. Prof. DR. dr. Bemadetha Nadeak, M.pd.,PA, Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (UKI).
4. DR.Paltiada Saragi, S.H., M.H Ketua Program Studi Hukum Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia (UKI).
5. Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH selaku Pembimbing I dan Dr. Diana R.W.Napitupulu, SH.,MH.,M.Kn, M.Sc selaku Pembimbing 2 Pada ujian Penelitian Proposal, Yang telah memberikan masukan yang sangat berharga untuk terselesaikannya Tesis ini.
6. Dr. Aartje Tehupeiory, SH.,MH selaku Pembimbing 1 dan Dr. Diana R.W.Napitupulu, SH.,MJJ.,M.Kn, M.Sc selaku Pembimbing pada ujian Penelitian Sidang Tesis, Yang telah memberikan masukan yang sangat berharga untuk terselesaikannya Tesis ini.
7. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Universitas Kristen Indonesia (UKI), yang tidak penulis sebutkan satu per satu.

Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada orang tua Ibu Siti Rokayah Selaku ibu kandung dan bapak Daniel Fobia selaku bapak kandung,juga tidak lupa kepada abang dan adik penulis dan saudara Om dan tante penulis, teman-teman di kantor hukum El dialektis dan kantor hukum Arsyakaila .

Penulis sangat menyadari bahwa Tesis ini jauh dari kata sempurna, kiranya tesis ini dapat di sidangkan terlebih dahulu dan di uji oleh para dosen penguji

Jakarta, 17 Januari 2024



Bella Febriani Fobia

NIM: 2202190002p

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pernyataan keaslian	ii
Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing.....	iii
Halaman Persetujuan Tim Penguji.....	iv
Halaman Pernyataan Publikasi.....	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	viii
Abstrak	x
<i>Abstract</i>	xi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep.....	11
1. Kerangka Teori.....	11
2. Kerangka Konseptual	16
F. Metode Penelitian	18
1. Spesifikasi Penelitian.....	18
2. Pendekatan Penelitian	19
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Teknik Pengumpulan Data	22
5. Teknik Analisa Data	23
6. Lokasi Penelitian	23
7. Orisinalitas penelitian.....	23
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 31
A. Teori Kepastian Hukum.....	31
B. Hukum Agraria	34
1. Pengertian Hukum Agraria.....	34
2. Undang-undang Pokok Agraria Sebagai Hukum Agraria Nasional.....	39
3. Reformasi Agraria	41
C. Persengketaan Tanah.....	47
1. Pengertian Sengketa Tanah	47
2. Klasifikasi Sengketa Pertanahan	50
3. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan	52
D. Alternatif Penyelesaian sengketa	56
1. Pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Bentuk-bentuknya	58
E. Perdamaian Melalui Mediasi.....	63
1. Pengertian Mediasi	63
2. Kelebihan dan Kekurangan Dari Mediasi	68
3. Eksekusi Hasil Mediasi	74

F. Kekuatan Hukum Akta Perdamaian.....	80
G. Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional.....	88
H. Peran Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi.....	91
BAB III Upaya Penyelesaian Permasalahan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang	
Pertanahan Kabupaten Karawang	106
A. Permasalahan Sengketa Tanah Di Kabupaten Karawang	106
B. Pelaksanaan Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang	111
C. Faktor – faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan di Kabupaten Karawang	117
1. Persoalan Admininstrasi Pertanahan Di kabupaten Karawang	117
2. Permasalahan Legalitas Kepemilikan Tanah	118
D. Tingkat Keberhasilan Mediasi dan Hambatan Dalam Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang	119
E. Analisa Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang melalui Proses mediasi	127
BAB IV Kekuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang Melalui Mediasi .	
A. Kepastian Hukum Terhadap Hasil Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah	137
B. Efektifitas Proses Mediasi Yang dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Dalam Menyelesaikan Perkara Sengketa Tanah di Kabupaten Karawang	146
C. Analisa Kekuatan Akta Perdamaian Hasil Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang	171
BAB V Kesimpulan dan Saran	
A. Kesimpulan	179
1. Upaya Penyelesaian Permasalahan Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang	179
2. Kekuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang Melalui Mediasi.....	180
B. Saran	181
DAFTAR PUSTAKA	183

ABSTRAK

Judul Tesis: Tinjauan Yuridis Kekuatan Akta Perdamaian Berdasarkan Pasal 44 Ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Karawang dilakukan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang serta bagaimana kekuatan hukum dari akta perdamaian yang dihasilkan dari proses tersebut. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch sebagai alat untuk menganalisis dan memperjelas kepastian hukum dari akta perdamaian yang diperoleh melalui mediasi. Keputusan perdamaian memiliki pentingnya tersendiri dalam hukum, sehingga penulis dapat memahami bahwa kesepakatan perdamaian tidak hanya mengikat para pihak yang bersengketa seperti undang-undang, namun juga dapat ditegakkan secara hukum.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, untuk memperoleh data yang diperlukan terkait permasalahan yang dibahas. Data yang digunakan terdiri dari data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang sebagai tambahan dalam memperkaya bahan hukum.

Dari hasil penelitian, penulis dapat menyimpulkan bahwa proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dimulai dengan adanya pengaduan dari pihak yang merasa dirugikan karena produk Kantor Pertanahan. Selanjutnya, pejabat berwenang mengundang para pihak untuk melakukan mediasi dengan Kantor Pertanahan bertindak sebagai mediator. Namun, tidak semua proses mediasi berakhir dengan kesepakatan perdamaian. Jika kesepakatan perdamaian berhasil tercapai, sesuai Pasal 44 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, para pihak harus memiliki niat baik untuk menjalankan kesepakatan tersebut dan mendaftarkan ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian, kesepakatan perdamaian tersebut akan memiliki kepastian hukum dan dapat ditegakkan secara sah.

Kata Kunci: mediasi, kantor pertanahan, akta perdamaian, kepastian hukum.

ABSTRACT

Title Tesis: Juridical Review of the Strength of the Peace Deed Based on Article 44 Paragraph (5) Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases in Resolving Land Disputes Through Mediation at the Karawang Regency Land Office

This study aims to understand how land dispute resolution is carried out through mediation at the Karawang Regency Land Office, and how the legal force of the peace agreement resulting from this process is. The author uses Gustav Radbruch's theory of legal certainty as a tool to analyze and clarify the legal certainty of the peace agreement obtained through mediation. Peace agreements are important in the law, so the author can understand that peace agreements are not only binding on the parties involved like laws, but can also be enforced legally.

The method used in this study is a normative legal research method to obtain the necessary data related to the issues discussed. The data used includes secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as primary data obtained through interviews with the Head of the Land Dispute Control and Resolution Section at the Karawang Regency Land Office, which adds to the legal materials.

From the findings of this study, the author concludes that the process of resolving land disputes through mediation at the Karawang Regency Land Office starts with a complaint from a party who feels wronged due to the actions of the Land Office. Next, the authorized official invites the parties to mediate, with the Land Office acting as the mediator. However, not all mediation processes end in a peace agreement. If a peace agreement is successfully reached, according to Article 44 (5) of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the Land Office Regulation Number 21 of 2020 on the Handling and Resolution of Land Cases, the parties must have a good intention to carry out the agreement and register it at the District Court within the jurisdiction of the land location that is the subject of the dispute. As a result, the peace agreement will have legal certainty and can be legally enforced.

Key Word: *mediation, land office, peace deed, legal certainty.*