

IMPLEMENTASI AKTA VAN DADING (AKTA PERDAMAIAN) ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PT SULTAN GOLD PROPERTINDO DI LAMPUNG SELATAN

Ratih Saryani¹, Afifah Dwikirani², Muhammad Agung³, Reja Anjaya⁴, Zainab Ompu Jainah⁵

ratih.saryani19@gmail.com¹, afifahdwi1999@gmail.com²,
faridramadhanmfr@gmail.com³, rejaanjaya@gmail.com⁴, zainab@ubl.ac.id⁵

Universitas Bandar Lampung

ABSTRAK

Salah satu ciri khas dari negara hukum adalah jaminan serta perlindungan terhadap hak-hak warga negara, termasuk hak kepemilikan tanah. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, sehingga sengketa terkait hak atas tanah sering kali menjadi masalah kompleks di Indonesia. Salah satu mekanisme penyelesaian sengketa tanah adalah melalui Akta Van Dading (Akta Perdamaian), yang menawarkan solusi damai dengan kekuatan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Akta Van Dading dalam penyelesaian sengketa antara pemilik tanah dan PT Sultan Gold Propertindo di Lampung Selatan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan wawancara mendalam kepada Renaldi Pratama Sirya, S.H., M.Kn., seorang Notaris dan PPAT di Bandar Lampung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Van Dading berperan penting dalam menyelesaikan sengketa secara damai dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Meski demikian, efektivitas implementasi Akta Van Dading sangat bergantung pada itikad baik dan pemahaman dari semua pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut. Peran notaris dan mediator juga menjadi krusial dalam memastikan keadilan bagi kedua belah pihak.

Kata Kunci: Akta Van Dading, Sengketa Tanah, PT Sultan Gold Propertindo, Mediasi, Kepastian Hukum, Lampung Selatan.

ABSTRACK

One of the hallmarks of a legal state is the guarantee and protection of citizens' rights, including land ownership rights. Land plays a crucial role in human life, making land disputes a complex issue in Indonesia. One method for resolving land disputes is through the Van Dading Deed (Peace Agreement), which offers a peaceful solution with legal force. This study aims to examine the implementation of the Van Dading Deed in resolving disputes between landowners and PT Sultan Gold Propertindo in South Lampung. The study utilizes a descriptive qualitative method with in-depth interviews with Renaldi Pratama Sirya, S.H., M.Kn., a Notary and Land Deed Official (PPAT) in Bandar Lampung. The results show that the Van Dading Deed plays a crucial role in peacefully resolving disputes and providing legal certainty to the parties involved. However, the effectiveness of the Deed's implementation depends significantly on the goodwill and understanding of all parties. The role of the notary and mediator is essential in ensuring that both parties receive a fair and legally binding agreement.

Keywords: Van Dading Deed, Land Dispute, PT Sultan Gold Propertindo, Mediation, Legal Certainty, South Lampung.

PENDAHULUAN

Salah satu ciri khas dari suatu negara hukum adalah adanya jaminan serta perlindungan hukum terhadap hak-hak warga negaranya. Tujuan hukum, yang mencakup ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum, termasuk pula memberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia karena selalu berkaitan erat dengan berbagai aktivitas manusia, mengingat tanah menjadi tempat di mana manusia hidup dan melanjutkan kehidupannya. Pada dasarnya,

Manusia tidak dapat menghindari ketergantungan terhadap tanah dalam kehidupannya. Sejak lahir hingga meninggal, tanah selalu menjadi bagian yang tak terpisahkan dari kehidupan manusia. Oleh karena itu, tanah menjadi kebutuhan yang sangat mendasar bagi manusia, dan akan selalu diperlukan sepanjang hidupnya. Hal ini dipertegas kembali pada Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk memiliki properti, yang tidak dapat diambil oleh siapapun secara sewenang-wenang. Negara berkewajiban melindungi hak-hak seluruh warga negaranya, termasuk hak untuk memiliki tanah.

Di sisi lain, sengketa tanah masih sering kali menjadi masalah yang kompleks di Indonesia, terutama dengan meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk pembangunan, baik di sektor publik maupun swasta. Salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa tanah tanpa melalui proses litigasi yang panjang adalah melalui mekanisme perdamaian yang diformalkan dalam bentuk Akta Van Dading atau Akta Perdamaian. Akta ini merupakan salah satu alat hukum yang efektif dalam menyelesaikan sengketa karena sifatnya yang mengikat dan memiliki kekuatan eksekutorial jika disahkan oleh pengadilan. Akta van dading adalah dokumen yang mencantumkan kesepakatan di mana kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikan atau mencegah suatu perkara dengan memberikan, menjanjikan, atau menahan suatu barang. Dokumen ini dapat memiliki kekuatan eksekusi jika dibuat dalam putusan pengadilan. Di sisi lain, penyusunan Akta Van Dading ini juga mempertimbangkan aspek kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam hukum perdata Indonesia, di mana penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi diutamakan agar tercipta keadilan substantif di antara para pihak. Dengan adanya Akta Van Dading, diharapkan perselisihan tanah di Lampung Selatan dapat diselesaikan dengan damai dan memberikan hasil yang adil bagi kedua belah pihak.

Dalam praktiknya, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah biasanya terlebih dahulu menempuh jalur mediasi atau negosiasi sebelum membawa kasus tersebut ke pengadilan. Proses mediasi ini bertujuan untuk menemukan kesepakatan yang saling menguntungkan, di mana para pihak sendiri yang membuat keputusan akhir tanpa intervensi dari pihak ketiga yang netral, seperti mediator. Penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan ini sering kali menjadi alternatif yang lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan litigasi. Setelah mencapai kesepakatan melalui mediasi, hasil tersebut dapat dituangkan dalam bentuk Akta Van Dading oleh seorang notaris, yang kemudian memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat.

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, Akta Van Dading memainkan peran penting dalam penyelesaian sengketa tanah antara pemilik tanah dan PT Sultan Gold Propertindo di Lampung Selatan. Proses ini menunjukkan bagaimana kesepakatan yang dicapai melalui negosiasi dapat diformalkan dan diberikan kekuatan eksekutorial melalui akta yang disahkan oleh notaris. Dengan demikian, Akta Van Dading tidak hanya mengakhiri perselisihan secara damai tetapi juga memastikan bahwa kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum yang dapat dilaksanakan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Mekanisme ini mencerminkan upaya untuk mencapai penyelesaian yang adil dan mengikat tanpa harus melalui proses peradilan yang memakan waktu panjang. Penggunaan Akta Van Dading dalam konteks ini menegaskan pentingnya penyelesaian sengketa non-litigasi, di mana mediasi dan negosiasi menjadi langkah awal yang krusial sebelum kesepakatan formal disahkan. Hal ini memperkuat argumen bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur damai tidak hanya lebih efisien tetapi juga mampu menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Adapun lembaga yang membuat akta adalah notaris. Notaris/PPAT adalah lembaga hukum yang memiliki peran penting dalam pembuatan akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT memberikan kepastian hukum, yang berarti memberikan jaminan bagi seseorang untuk melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, kepastian hukum juga melindungi hak-hak pihak lain. Dengan demikian, kepastian hukum berfungsi sebagai landasan atau perlindungan atas hak kepemilikan terhadap objek yang telah dibuatkan akta oleh Notaris/PPAT.

Pasal 1 angka 1 dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 mengenai Prosedur Mediasi di Pengadilan menyatakan bahwa akta perdamaian adalah dokumen yang berisi kesepakatan damai serta putusan hakim yang menguatkan kesepakatan tersebut. Akta ini tidak dapat diajukan melalui jalur hukum biasa maupun luar biasa. Menurut Wawan Muhwan Hariri (2011), akta perdamaian dapat berupa dokumen di bawah tangan atau akta otentik yang disusun oleh notaris. Notaris sendiri merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan wewenang lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, khususnya Pasal 15. Akta perdamaian merupakan salah satu produk hukum yang disusun oleh notaris, sesuai dengan kewenangannya dalam pembuatan akta otentik. Namun, meskipun notaris memiliki wewenang dalam pembuatan akta, regulasi mengenai kewenangannya tidak secara spesifik mengatur pembuatan akta perdamaian terkait sengketa tanah. Walau begitu, dalam praktiknya ditemukan akta perdamaian yang dibuat oleh notaris, yaitu akta perdamaian yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa.

Sengketa antara pemilik tanah dan PT Sultan Gold Propertindo di Lampung Selatan mencerminkan salah satu dari banyak konflik agraria yang sering terjadi di Indonesia, terutama terkait dengan penguasaan lahan oleh pihak swasta untuk tujuan pembangunan. Konflik ini muncul karena perbedaan persepsi antara pemilik tanah dan perusahaan mengenai nilai tanah, batas lahan, dan legalitas kepemilikan. PT Sultan Gold Propertindo sebagai perusahaan pengembang properti besar membutuhkan lahan tersebut untuk proyek pengembangan, yang dapat berupa pembangunan komersial atau residensial. Namun, sering kali pemilik tanah merasa hak mereka dilanggar atau tidak mendapatkan kompensasi yang memadai, sehingga menimbulkan sengketa. Kasus pertanahan sering kali terjadi karena adanya benturan kepentingan (*conflict of interest*) antara berbagai pihak, seperti antara individu dengan individu, individu dengan badan hukum, atau bahkan antara badan hukum dengan badan hukum lainnya. Konflik tersebut dapat muncul dalam berbagai bentuk, terutama terkait penggunaan dan penguasaan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), reaksi atau tanggapan dari masyarakat dan pemerintah terhadap kasus semacam ini sangat penting. Sengketa tanah adalah perselisihan yang timbul antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan terkait hak atas tanah, dan penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan melalui musyawarah atau pengadilan.

Adapun sengketa tanah di Indonesia sering kali disebabkan oleh perbedaan kepentingan antara pihak yang memiliki hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah untuk pembangunan. Sumardjono menekankan bahwa penyelesaian sengketa melalui mekanisme non-litigasi, seperti mediasi dan konsiliasi, lebih efektif dalam menciptakan keadilan sosial karena dapat menjaga hubungan baik antara para pihak yang bersengketa. Pendekatan damai ini juga dianggap lebih fleksibel dan berorientasi pada kepentingan bersama daripada memaksakan hasil yang ditentukan oleh keputusan pengadilan yang sifatnya final dan mengikat.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan fokus pada wawancara mendalam. Narasumber utama dalam penelitian ini adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Lampung, Renaldi Pratama Sirya, S.H., M.Kn., yang dimana sebelumnya telah berbicara dengan salah satu owner dari PT Sultan Gold Propertindo di Lampung Selatan. Melalui wawancara semi-terstruktur, data akan dikumpulkan untuk memahami perspektif notaris terkait proses penyelesaian sengketa tanah melalui Akta Van Dading, serta tantangan dan solusi yang dihadapi dalam praktiknya. Analisis data akan dilakukan dengan mengidentifikasi tema-tema kunci yang muncul dari wawancara, sehingga dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai dinamika sengketa tanah dan efektivitas mediasi dalam konteks hukum di Provinsi Lampung.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus sengketa tanah antara pemilik tanah dan PT Sultan Gold Propertindo di Lampung Selatan melibatkan penggunaan Akta van Dading atau Akta Perdamaian sebagai solusi non-litigasi yang dipilih kedua belah pihak. Berdasarkan hasil wawancara, kasus ini bermula dari ditemukannya perbedaan nama antara sertifikat tanah dan KTP pemilik tanah. PT Sultan Gold Propertindo menemukan ketidaksesuaian ini saat melakukan due diligence dalam proses pembebasan lahan.

Renaldi Pratama Sirya, S.H., M.Kn., sebagai narasumber menjelaskan bahwa perbedaan nama pada dokumen kepemilikan tanah bisa terjadi karena berbagai alasan, seperti kesalahan administrasi, perubahan nama yang tidak disertai dengan pembaruan sertifikat, atau bahkan kemungkinan adanya sertifikat ganda. Ia menambahkan,

"Perbedaan nama ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang menghambat proses jual beli tanah karena PT Sultan Gold Propertindo khawatir akan risiko gugatan di kemudian hari" (Renaldi Pratama Sirya, S.H., M.Kn.).

Untuk menyelesaikan masalah tersebut, kedua belah pihak memutuskan untuk menggunakan Akta van Dading. Menurut Renaldi, Akta van Dading adalah dokumen hukum yang berisi kesepakatan damai antara dua pihak yang bersengketa dan dibuat di hadapan notaris. Ia mengatakan,

"Akta van Dading memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak".

Isi dari Akta van Dading ini mencakup pengakuan pemilik tanah bahwa terdapat kesalahan administrasi dan kesediaan untuk memperbaiki sertifikat, serta komitmen PT Sultan Gold Propertindo untuk membantu proses perbaikan tersebut. Kedua belah pihak juga sepakat mengenai harga jual tanah dan jadwal pembayaran setelah perbaikan sertifikat selesai. Renaldi menjelaskan bahwa proses perbaikan sertifikat dilakukan dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana PT Sultan Gold Propertindo memberikan bantuan hukum dan administratif. Setelah sertifikat diperbaiki, transaksi jual beli tanah dapat dilanjutkan sesuai kesepakatan yang tertuang dalam akta.

Renaldi menekankan bahwa penggunaan Akta van Dading menawarkan beberapa manfaat, termasuk proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan litigasi. Selain itu, akta ini memungkinkan kedua belah pihak mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

"Dengan Akta van Dading, kedua belah pihak dapat menyelesaikan sengketa tanpa

harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal," ujar Renaldi Pratama Sirya, S.H., M.Kn.

Renaldi juga menyatakan bahwa,

"Implementasi akta berjalan cukup baik. PT Sultan Gold Propertindo telah membayar kompensasi dan pemilik tanah telah menyerahkan sebagian tanahnya. Batas-batas tanah juga telah diperjelas dan didaftarkan ke BPN."

Renaldi menekankan bahwa dalam penyelesaian sengketa antara pemilik tanah dan PT Sultan Gold Propertindo, implementasi akta berjalan cukup baik. PT Sultan Gold Propertindo telah memenuhi kewajibannya dengan membayar kompensasi yang disepakati, sementara pemilik tanah telah menyerahkan sebagian lahannya sesuai dengan perjanjian. Batas-batas tanah juga telah diperjelas dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Dalam hal ini, Akta Van Dading dianggap sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif karena mampu memberikan hasil yang mengikat secara hukum serta mencegah perselisihan berkepanjangan di masa mendatang.

Sebagai catatan penting, notaris menambahkan bahwa Akta Van Dading memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dan mampu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari jika disusun dengan baik dan dilaksanakan secara konsisten. Pendapat ini didukung oleh literatur yang menyatakan bahwa akta perdamaian memiliki kekuatan eksekutorial apabila telah disahkan oleh pengadilan, sehingga para pihak diwajibkan untuk mematuhi kesepakatan yang telah dibuat. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dan negosiasi yang kemudian diformalkan dalam akta perdamaian dapat menciptakan suasana damai tanpa perlu melalui proses litigasi yang berlarut-larut.

Di sisi lain, Renaldi menyatakan,

"Tantangan utama dalam implementasi adalah memastikan pemahaman dan kepatuhan para pihak terhadap isi akta. Meskipun jarang, masih ada kemungkinan salah satu pihak mencoba mengingkari kesepakatan."

Namun, Renaldi juga mengungkapkan bahwa tantangan utama dalam implementasi akta adalah memastikan bahwa para pihak memahami dan mematuhi isi dari akta tersebut. Meski jarang terjadi, ada kemungkinan salah satu pihak mencoba mengingkari kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini menunjukkan pentingnya itikad baik dari kedua belah pihak dalam menjalankan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Van Dading. Dalam kasus seperti ini, notaris memiliki peran penting untuk memastikan bahwa akta tersebut disusun dengan jelas dan memenuhi syarat formal yang diatur oleh undang-undang. Akta notaris berfungsi sebagai dokumen otentik yang memberikan kepastian hukum, namun keberhasilannya sangat bergantung pada kepatuhan para pihak.

Dengan demikian, Akta Van Dading terbukti menjadi solusi yang efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah di Provinsi Lampung, terutama dalam kasus antara pemilik tanah dan PT Sultan Gold Propertindo di Lampung Selatan. Akta ini tidak hanya memberikan kepastian hukum dan mencegah konflik berkepanjangan, tetapi juga memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak serta memberikan kompensasi yang adil. Meskipun ada tantangan dalam hal kepatuhan, jika dilaksanakan dengan baik, mekanisme ini mampu menciptakan penyelesaian yang berkelanjutan dan damai.

KESIMPULAN

Akta Van Dading dapat menyelesaikan sengketa tanpa perlu melalui proses litigasi yang panjang. Proses ini diawali dengan mediasi antara pihak yang bersengketa,

di mana kedua belah pihak mencapai kesepakatan yang kemudian dituangkan dalam akta yang dibuat oleh notaris. Akta ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak, terutama setelah disahkan oleh pengadilan, sehingga keputusan yang dihasilkan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan. Implementasi Akta Van Dading dalam kasus antara pemilik tanah dengan PT Sultan Gold Propertindo di Lampung Selatan menunjukkan bahwa instrumen hukum ini dapat menjadi solusi efektif dalam penyelesaian sengketa tanah dengan cara damai dan memiliki kekuatan hukum. Namun, perlu diingat bahwa keberhasilan implementasi akta ini sangat bergantung pada itikad baik dan pemahaman para pihak terhadap isi kesepakatan. Meskipun proses ini dinilai efektif dan efisien, tantangan tetap ada dalam memastikan bahwa setiap pihak sepenuhnya memahami dan mematuhi kesepakatan yang telah dibuat. Ada kemungkinan, meskipun jarang, salah satu pihak berusaha untuk mengingkari kesepakatan yang tertuang dalam akta. Untuk itu, pengawasan notaris dalam penyusunan dan pelaksanaan akta sangat penting agar hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak tetap terjamin. Jika dilaksanakan dengan baik, akta ini tidak hanya mencegah konflik berkepanjangan tetapi juga memungkinkan penyelesaian yang adil dan berkelanjutan. Oleh karena itu, peran notaris dan mediator dalam proses pembuatan dan implementasi akta ini sangat penting dalam menciptakan keadilan dan kepastian hukum yang lebih kuat bagi para pihak yang bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Firmansyah, Y. R. (2017). Kekuatan Hukum Akta Perdamaian yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Putusan Akta Perdamaian Pengadilan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 8(2), 220-229.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hasan, Z., Ari Indroko, F., Jaya Pratama, R., & Febrianti, A. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Di Kabupaten Pesawaran. *SOL JUSTICIA*, 6(1), 17-23.
- Hasan, Z., Endang, S., & Widi Yane, K. (2023). Criminal Liability Offender Forgery of Sporadic Land Certificates at Bandar Lampung National Land Agency. *Ius Poenale*, 4(1), 33-46.
- Hasan, Z., Rahma, S. N., Munawaro, A. Q., Fernandez, K., & Ayu, N. S. (2024). Penegakkan Hukum Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Tanah Di Kabupaten Tanggamus Lampung. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran (JRPP)*, 7(2), 4277-4285.
- Herlambang, B. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Akta Van Dading. *Jurnal Hukum Agraria*, 5(2), 123-135.
- Rasyad, M. (2019). Pembuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Notaris Di Kabupaten Agam. *Soumatera Law Review*, 2(1), 135-149.
- Sarjita. (2005). *Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Satiah, & Amalia, R. A. (2021). Kajian Tentang Wanprestasi Dalam Hubungan Perjanjian. *JATISWARA*, 36(2), 126-139.
- Salsabila, R. F., Hasan, Z., Octanelsha, B. C., & Namira, R. (2023). *Jurnal Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah*.
- Sutjipto, E. (2019). Peran Akta Perdamaian dalam Menciptakan Keadilan Substantif. *Jurnal Kajian Hukum Nasional*, 7(1), 65-79.
- Yuliastuti, A., & Syarif, E. (2021). Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial Menggunakan Acte Van Dading. *Jurnal Ketenagakerjaan*, 16(2), 88-102.