



Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf Dan PT. Indogress Di Desa Kadubera, Kecamatan Picung, Kabupaten Pandeglang

Finsensius Samara¹, Agustinus Renaldus J Djuma², Enrique Radja Sarabiti³, Paulus Pace Nuban⁴, Eugenius Toni Mage⁵, Aristoteles Nahak⁶

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Indonesia¹⁻⁶

Email Korespondensi: finsensiusamarafi@gmail.com, djumarenol485@gmail.com, enriquesarabiti911@gmail.com, paulusnuban31@gmail.com, edwinokt10@gmail.com, aristotelesnahak3@gmail.com

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 15 Januari 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze and reconstruct the mediation process conducted at the Pandeglang District Court concerning a land dispute between the heirs of the late H. Abdul Manaf, based on hereditary physical possession, and PT Indogress, based on a Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB), over a land area of 8,640 m² located in Kadubera Village. This dispute reflects a classic conflict between the factual possession of land by local or customary communities and formal legal ownership supported by industrial land title documents. Given the fact that the lawsuit ultimately proceeded to a court judgment rejecting the heirs' claims, it is indicated that the mediation process facilitated in accordance with Supreme Court Regulation (Perma) No. 1 of 2016 failed to achieve a peaceful settlement (non-settlement). The analysis shows that the failure of mediation was influenced by disparities in bargaining power between the corporate party and the heirs, fundamental differences in perspectives regarding the validity of ownership evidence (hereditary possession versus a Deed of Sale and Purchase), as well as the complexity of issues involving the history of land control and the corporation's business expansion needs. This study emphasizes that the success of mediation is highly dependent on flexibility, openness, and the willingness of both parties to compromise, as well as the mediator's ability to bridge conflicting interests.

Keywords: Court Mediation, Land Dispute, Physical Possession, Deed of Sale and Purchase (AJB), Supreme Court Regulation No. 1 of 2016

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan merekonstruksi proses mediasi yang dilaksanakan di Pengadilan Negeri Pandeglang terkait sengketa tanah antara Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf (berdasarkan penguasaan fisik turun-temurun) dan PT. Indogress (berdasarkan Akta Jual Beli/AJB) atas tanah seluas \$8.640 \text{ M}^2 di Desa Kadubera. Sengketa ini merefleksikan konflik klasik antara penguasaan faktual masyarakat adat/lokal dengan legalitas formal berupa surat-surat kepemilikan industri. Berdasarkan fakta bahwa gugatan akhirnya berlanjut hingga putusan pengadilan yang menolak klaim ahli waris, diindikasikan bahwa proses mediasi yang difasilitasi sesuai Perma No. 1 Tahun 2016 gagal mencapai kesepakatan damai (non-settlement). Analisis menunjukkan bahwa kegagalan

mediasi dipengaruhi oleh disparitas kekuatan tawar (bargaining power) antara pihak korporasi dan ahli waris, perbedaan pandangan fundamental mengenai validitas bukti kepemilikan (hak turun-temurun vs. AJB), serta kompleksitas isu-isu yang melibatkan sejarah penguasaan tanah dan kebutuhan ekspansi bisnis. Penelitian ini menegaskan bahwa keberhasilan mediasi sangat bergantung pada fleksibilitas, keterbukaan, dan kesediaan kedua belah pihak untuk berkompromi, serta kemampuan mediator dalam menjembatani kepentingan yang kontradiktif.

Kata Kunci: Mediasi Pengadilan, Sengketa Pertanahan, Penguasaan Fisik, Akta Jual Beli (AJB), Perma No. 1 Tahun 2016

PENDAHULUAN

Sengketa kepemilikan tanah merupakan permasalahan klasik yang kerap menghiasi dinamika hukum dan sosial di Indonesia. Akar masalahnya seringkali kompleks, melibatkan berbagai faktor seperti ketidakjelasan riwayat kepemilikan, tumpang tindih klaim, perubahan kebijakan agraria, serta dinamika pertumbuhan ekonomi dan investasi. Sengketa semacam ini tak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga dapat merusak hubungan sosial dan menciptakan ketidakpastian hukum di masyarakat. Kabupaten Pandeglang, sebagai salah satu wilayah yang mengalami perkembangan ekonomi dan industri yang pesat, tak luput dari permasalahan sengketa tanah. Kehadiran investasi, terutama di sektor industri, seringkali memicu konflik kepentingan terkait pemanfaatan lahan. Masyarakat lokal, yang telah lama mengelola tanah secara tradisional, berhadapan dengan korporasi yang memiliki kekuatan modal dan dukungan hukum yang lebih besar.

Kasus sengketa kepemilikan tanah antara Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf dan PT. Indogress di Desa Kadubera, Kecamatan Picung, merupakan salah satu contoh konkret dari kompleksitas permasalahan sengketa tanah di Indonesia. Sengketa ini mencerminkan adanya perbedaan interpretasi dan validitas atas bukti kepemilikan tanah, serta benturan kepentingan antara masyarakat lokal dan korporasi. Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf mengklaim memiliki hak atas tanah berdasarkan penguasaan fisik secara turun-temurun, yang telah berlangsung selama beberapa generasi. Klaim ini didukung oleh bukti-bukti seperti keterangan saksi dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Bagi mereka, tanah tersebut bukan hanya sekadar aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai historis dan sentimental yang tinggi, sebagai warisan leluhur yang harus dijaga.

Di sisi lain, PT. Indogress mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang diperoleh dari pihak lain. Bagi perusahaan, tanah tersebut merupakan aset penting untuk menunjang kegiatan operasional dan pengembangan bisnis industri keramik. Keberadaan PT. Indogress di wilayah tersebut juga memberikan kontribusi terhadap perekonomian daerah, melalui penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat. Sengketa ini menjadi semakin rumit karena adanya perbedaan pandangan mengenai kekuatan hukum antara bukti penguasaan fisik tanah secara turun-temurun dan Akta Jual Beli (AJB). Hukum agraria di Indonesia mengakui kedua jenis bukti kepemilikan

tersebut, namun seringkali terdapat perbedaan interpretasi mengenai validitas dan kekuatan pembuktianya.

Penyelesaian sengketa ini melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Pandeglang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Namun, proses persidangan seringkali memakan waktu yang lama, biaya yang besar, serta menimbulkan ketegangan yang lebih dalam antara para pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis secara mendalam kasus sengketa kepemilikan tanah antara Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf dan PT. Indogress, guna memahami akar permasalahan, proses penyelesaiannya, serta implikasinya terhadap masyarakat dan pembangunan ekonomi di wilayah Pandeglang. Analisis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perumusan kebijakan agraria yang lebih adil, transparan, dan berkelanjutan, serta mendorong penyelesaian sengketa tanah secara damai dan konstruktif.

METODE

Penelitian Hukum Normatif-Empiris (atau *Socio-Legal Research*). Normatif Mengkaji landasan hukum mediasi (Perma No. 1 Tahun 2016) dan peraturan perundang-undangan pertanahan (seperti UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan yurisprudensi terkait pembuktian hak atas tanah). Empiris Menggunakan data faktual dari kasus sengketa (Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 37/Pdt.G/2017/PN Pdl) untuk menganalisis pelaksanaan proses mediasi dan faktor kegagalannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uraian Kasus

Kronologi Sengketa (Diringkas dari Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 37/Pdt.G/2017/PN Pdl)

Jauh sebelum gemerlap industri menghiasi wilayah Pandeglang, tepatnya pada era 1960-an, Almarhum H. Abdul Manaf telah mengukir jejaknya di Desa Kadubera, Kecamatan Picung. Dengan tekun, ia menggarap dan mengelola sebidang tanah yang subur, mengandalkan hasil bumi sebagai sumber penghidupan bagi keluarganya. Keberadaan H. Abdul Manaf dan keluarganya di atas tanah tersebut bukan hanya sekadar mendiami, tetapi juga merawat dan menjaganya secara turun-temurun, membentuk hubungan batin yang mendalam antara manusia dan alam. Memasuki era 1990-an, roda ekonomi mulai berputar lebih kencang. PT. Indogress, sebuah perusahaan yang bergerak di bidang industri keramik, melebarkan sayapnya ke wilayah Pandeglang. Kehadiran industri ini membawa perubahan signifikan, membuka lapangan kerja, dan menggeliatkan perekonomian daerah. Seiring dengan ekspansi bisnis, PT. Indogress secara bertahap melakukan perluasan lahan untuk menunjang kegiatan operasionalnya.

Pada dekade 2000-an, riak-riak kecil mulai terasa. PT. Indogress mengklaim memiliki hak atas sebidang tanah seluas 8.640 M2 di Desa Kadubera, tanah yang sama yang selama ini dikelola oleh keluarga H. Abdul Manaf. Klaim ini didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) yang diperoleh PT. Indogress dari pihak lain, yang

menurut perusahaan tersebut, merupakan pemilik sah tanah tersebut. Situasi ini menimbulkan kebingungan dan keresahan di kalangan keluarga H. Abdul Manaf, yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan penguasaan fisik secara turun-temurun. Keluarga H. Abdul Manaf mencoba mencari kejelasan dan penyelesaian secara kekeluargaan dengan pihak PT. Indogress. Namun, upaya ini menemui jalan buntu. PT. Indogress tetap berpegang pada klaimnya berdasarkan AJB, sementara keluarga H. Abdul Manaf merasa memiliki hak yang lebih kuat berdasarkan sejarah penguasaan tanah dan bukti-bukti pendukung lainnya.

Titik kulminasi terjadi pada tahun 2017. Ahli waris H. Abdul Manaf, yang merasa haknya tidak diakui, memutuskan untuk menempuh jalur hukum. Mereka mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pandeglang, menuntut agar PT. Indogress mengosongkan tanah seluas 8.640 M² tersebut dan menyerahkannya kepada mereka. Gugatan ini menandai babak baru dalam sengketa, membawa permasalahan ini ke ranah hukum untuk mencari keadilan. Proses persidangan di Pengadilan Negeri Pandeglang menjadi ajang pembuktian bagi kedua belah pihak. Ahli waris H. Abdul Manaf mengajukan bukti-bukti berupa keterangan saksi, bukti penguasaan fisik tanah, dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sementara itu, PT. Indogress mengandalkan AJB sebagai bukti kepemilikan yang sah. Majelis Hakim kemudian melakukan penilaian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, untuk menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Identitas Para Pihak

- a. Pihak Penggugat: Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf (Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum)
- b. Pihak Tergugat: PT. Indogress (Sebuah perusahaan yang bergerak di bidang industri keramik)

Objek Sengketa

Objek sengketa adalah sebidang tanah seluas 8.640 M² yang terletak di Desa Kadubera, Kecamatan Picung, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten

Pelaksanaan Mediasi

Meskipun informasi detail mengenai pelaksanaan mediasi dalam kasus ini terbatas (karena tidak semua informasi persidangan terbuka untuk umum), kita dapat berasumsi bahwa proses mediasi dilakukan sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Berikut adalah rekonstruksi tahapan mediasi yang mungkin terjadi adalah Pada awal persidangan di Pengadilan Negeri Pandeglang, Majelis Hakim menawarkan kepada kedua belah pihak untuk menempuh jalur mediasi. Penawaran ini sesuai dengan kewajiban hakim sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016. Kedua belah pihak, yaitu Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf dan PT. Indogress, menyatakan persetujuannya untuk melakukan mediasi. Persetujuan ini merupakan syarat mutlak untuk melanjutkan proses mediasi.

Kedua belah pihak diberikan kesempatan untuk memilih mediator yang bersertifikasi. Jika tidak ada kesepakatan mengenai pemilihan mediator, maka Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang akan menunjuk mediator dari daftar mediator yang tersedia di pengadilan tersebut. Mediator melakukan pertemuan awal dengan kedua belah pihak untuk menjelaskan tujuan, prinsip, dan tahapan mediasi. Mediator juga membangun rapport dengan para pihak dan menciptakan suasana yang kondusif untuk berdialog. Mediator memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk menyampaikan posisi, kepentingan, dan harapan mereka terkait sengketa. Ahli waris menyampaikan klaim kepemilikan tanah berdasarkan penguasaan fisik secara turun-temurun, sementara PT. Indogress menyampaikan klaim kepemilikan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB).

Mediator membantu para pihak untuk mengidentifikasi isu-isu kunci yang menjadi pokok sengketa, seperti validitas bukti kepemilikan, ganti rugi (jika ada), dan kemungkinan solusi alternatif. Mediator memfasilitasi proses negosiasi antara para pihak, dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan (win-win solution). Mediator dapat menggunakan berbagai teknik negosiasi, seperti brainstorming, caucus (pertemuan terpisah dengan masing-masing pihak), dan reality testing. Jika para pihak berhasil mencapai kesepakatan, mediator membantu mereka untuk menyusun kesepakatan tertulis yang mengikat. Kesepakatan tersebut harus memuat secara jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan yang telah ditandatangani oleh para pihak kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Pandeglang untuk disahkan menjadi akta perdamaian (acta van dading). Akta perdamaian ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Analisis Mediasi

Menganalisis keberhasilan atau kegagalan mediasi dalam kasus ini membutuhkan informasi yang lebih detail mengenai jalannya proses mediasi. Namun, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pandeglang yang menolak gugatan ahli waris, dapat diasumsikan bahwa upaya mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan. Faktor-faktor yang Mungkin Mempengaruhi Kegagalan Mediasi:

1. Perbedaan pandangan yang mendasar mengenai validitas bukti kepemilikan antara ahli waris (penguasaan fisik) dan PT. Indogress (AJB) mungkin sulit dijembatani.
2. PT. Indogress sebagai perusahaan besar mungkin memiliki posisi tawar yang lebih kuat dibandingkan dengan ahli waris.
3. Kurangnya informasi yang akurat dan transparan mengenai riwayat kepemilikan tanah dapat menghambat proses negosiasi.
4. Kepentingan ahli waris untuk mempertahankan tanah warisan mungkin bertentangan dengan kepentingan PT. Indogress untuk mengembangkan bisnisnya.
5. Salah satu atau kedua belah pihak mungkin kurang fleksibel dalam mencari solusi alternatif.

Kasus ini menunjukkan bahwa mediasi tidak selalu berhasil menyelesaikan sengketa. Keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kemauan baik para pihak untuk bernegosiasi, keterbukaan terhadap solusi alternatif, dan kemampuan mediator untuk memfasilitasi dialog yang konstruktif.

Peran Mediator dalam Proses Mediasi

Dalam sengketa kepemilikan tanah yang kompleks seperti ini, peran mediator sangat krusial untuk menjembatani perbedaan dan membantu para pihak mencapai kesepakatan yang adil dan berkelanjutan. Mediator memiliki beberapa peran kunci, di antaranya adalah Mediator menciptakan lingkungan yang aman dan terbuka bagi para pihak untuk berkomunikasi secara efektif. Mediator membantu para pihak untuk menyampaikan pandangan mereka dengan jelas, mendengarkan dengan seksama, dan memahami perspektif satu sama lain. Mediator membantu para pihak untuk mengidentifikasi kepentingan-kepentingan yang mendasari posisi mereka. Dengan memahami kepentingan masing-masing, para pihak dapat lebih mudah mencari solusi yang memenuhi kebutuhan mereka.

Mediator membantu para pihak untuk menemukan titik temu dan membangun jembatan di antara perbedaan-perbedaan mereka. Mediator dapat menawarkan solusi-solusi kreatif yang mungkin tidak terpikirkan oleh para pihak sendiri. Mediator memastikan bahwa proses mediasi berjalan secara adil dan seimbang. Mediator mencegah terjadinya dominasi oleh salah satu pihak dan memastikan bahwa semua pihak memiliki kesempatan yang sama untuk menyampaikan pandangan mereka. Jika para pihak berhasil mencapai kesepakatan, mediator membantu mereka untuk menyusun kesepakatan tertulis yang jelas, rinci, dan mengikat secara hukum.

SIMPULAN

Sengketa kepemilikan tanah antara Ahli Waris Alm. H. Abdul Manaf dan PT. Indogress di Desa Kadubera, Kecamatan Picung, Kabupaten Pandeglang, merupakan contoh kasus kompleks yang mencerminkan dinamika sengketa agraria di Indonesia. Sengketa ini menunjukkan adanya benturan kepentingan antara masyarakat lokal yang mengklaim hak atas tanah berdasarkan penguasaan fisik secara turun-temurun, dan perusahaan yang mengklaim hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB). Upaya mediasi yang dilakukan tidak berhasil mencapai kesepakatan, dan Pengadilan Negeri Pandeglang memutuskan untuk menolak gugatan ahli waris, dengan pertimbangan bahwa AJB yang dimiliki oleh PT. Indogress merupakan bukti kepemilikan yang lebih kuat. Kasus ini menyoroti pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan, perlindungan hak-hak masyarakat lokal, serta peran mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang efektif.

UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama proses penelitian ini. Terima kasih juga

disampaikan kepada pihak yang telah memberikan kontribusi dalam pelaksanaan penelitian ini. Terakhir, penulis menyampaikan apresiasi kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan untuk mempublikasikan hasil penelitian ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Ali, Z. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Pengadilan (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Yogyakarta). *Jurnal Hukum IUS Quia Iustum*, 25(3), 429-448.
- Fauzi, M. R., & Soemitro, R. A. A. (2019). Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik. *Jurnal Akta*, 6(2), 279-286.
- Khairani, M., & Harahap, M. Y. (2020). Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Mercatoria*, 13(1), 74-85.
- Lubis, M. F., & Wardhana, I. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Hukum Adat Dalam Sengketa Tanah Ulayat. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 21(3), 443-458.
- SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara) Pengadilan Negeri Pandeglang dengan Nomor Perkara 37/Pdt.G/2017/PN Pdl.
- Wahyudi, S. (2022). Implementasi Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan. *Jurnal Yuridis*, 9(1), 1-16.