

**STUDI TERHADAP PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR
137/PDT.G/2024/PN YYK**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

NAHRI SALSABILA ZALDA

NIM. 22103040037

DOSEN PEMBIMBING:

SURUR ROIQOH, S.H.I., M.H.

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2026

ABSTRAK

Tanah merupakan objek yang rentan menimbulkan sengketa, termasuk sengketa yang melibatkan tanah Sultan Ground di Daerah Istimewa Yogyakarta. Sengketa antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia timbul akibat perbedaan klaim penguasaan dan pencatatan tanah di kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta. PT. Kereta Api Indonesia mendasarkan pencatatan tanah tersebut sebagai bagian dari aktiva tetap perusahaan pada Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda di Indonesia. Sebaliknya, Kasultanan Yogyakarta berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta mengklaim tanah tersebut sebagai bagian dari tanah Sultan Ground yang merupakan hak milik Kasultanan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan bersifat deskriptif-analitis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, serta analisis terhadap Putusan Akta Perdamaian Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yk. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menguraikan dan menginterpretasikan data secara sistematis untuk memperoleh kesimpulan yang komprehensif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses mediasi telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Mediasi menghasilkan kesepakatan perdamaian yang dituangkan dalam *akta van dading* yang memiliki kekuatan hukum tetap dan kekuatan eksekutorial. Keberhasilan mediasi dalam perkara ini tidak hanya mengakhiri sengketa secara prosedural, tetapi juga memberikan kepastian hukum melalui pengakuan yudisial terhadap kesepakatan para pihak serta mencegah timbulnya sengketa lanjutan atas objek yang sama.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Mediasi, Sultan Ground, PT. KAI, Yogyakarta.

ABSTRACT

Land is an object that is highly susceptible to disputes, including disputes involving Sultan Ground land in the Special Region of Yogyakarta. The dispute between the Yogyakarta Sultanate and PT. Kereta Api Indonesia arose due to differing claims regarding the control and registration of land in the Tugu Railway Station area of Yogyakarta. PT. Kereta Api Indonesia recorded the land as part of its fixed assets based on Law Number 86 of 1958 concerning the Nationalization of Dutch-Owned Companies in Indonesia. In contrast, the Yogyakarta Sultanate, based on Law Number 13 of 2012 concerning the Special Status of the Special Region of Yogyakarta, claims that the land constitutes part of Sultan Ground, which is the property right of the Sultanate.

This research is a normative legal study employing a statutory approach and descriptive-analytical method. The data were obtained through library research of primary and secondary legal materials, as well as an analysis of the Peace Deed Decision Number 137/Pdt.G/2024/PN Yk. The data were analyzed qualitatively by systematically describing and interpreting the findings to reach comprehensive conclusions.

The findings indicate that the mediation process was conducted in accordance with Supreme Court Regulation Number 1 of 2016 concerning Mediation Procedures in Court. The mediation resulted in a settlement agreement embodied in an akta van dading, which possesses final and binding legal force as well as executorial power. The success of the mediation in this case not only brought the dispute to a procedural end but also ensured legal certainty through judicial recognition of the parties' agreement and prevented the emergence of further disputes concerning the same object.

Keywords: *Land Dispute, Mediation, Sultan Ground, PT Kereta Api Indonesia, Yogyakarta.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Kepada:
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nahri Salsabila Zalda
Nim : 22103040037
Judul : STUDI TERHADAP PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR
137/PDT.G/2024/PN YYK

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.


Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi saudara tersebut dapat segera di munaqasyahkan.

Atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum wr. wb.

Yogyakarta, 13 Februari 2026

Pembimbing


Surur Roiqoh, S.H.I., M.H.

NIP. 19861113 201903 2 012

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-320/Un.02/DS/PP.00.9/03/2026

Tugas Akhir dengan judul : STUDI TERHADAP PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR 137/PDT.G/2024/PN YYK

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NAHRI SALSABILA ZALDA
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040037
Telah diujikan pada : Selasa, 24 Februari 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Surur Roiqoh, M.H.
SIGNED

Valid ID: 69a74d6e4061



Penguji I
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 69a6635d8a0b



Penguji II
Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 69a6b6a147c



Yogyakarta, 24 Februari 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 69a79230e4464

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nahri Salsabila Zalda
NIM : 22103040037
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “STUDI TERHADAP PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR 137/PDT.G/2024/PN YYK” adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 13 Februari 2026



Nahri Salsabila Zalda

NIM. 22103040037

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

"Allah memang tidak menjanjikan hidupmu akan selalu mudah, tapi dua kali

Allah berjanji bahwa: *fa inna ma'al- 'usri yusra, inna ma'al-usri yusra*"

(QS. Al-Insyirah:94)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur atas kehadiran Allah SWT, skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Nirzalin dan Ibunda Nurhidah, atas doa yang tak pernah terputus, kasih sayang yang tulus, serta pengorbanan tanpa batas yang senantiasa menjadi cahaya dan kekuatan dalam setiap langkah penulis.

Kepada keluarga, para pendidik, sahabat, serta seluruh pihak yang telah hadir dengan dukungan, kepedulian, dan kebersamaan, skripsi ini menjadi wujud rasa terima kasih atas setiap peran yang telah menguatkan penulis dalam menempuh perjalanan akademik.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “STUDI TERHADAP PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR 137/PDT.G/2024/PN YYK”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa tersusunnya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan dan doa dari berbagai pihak. Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
4. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H.
5. Dosen Penasihat Akademik, Bapak Dr. Faiq Tobroni, M.H., yang senantiasa memberikan bimbingan dan arahan selama masa studi penulis.
6. Dosen Pembimbing Skripsi, Ibu Surur Roiqoh, S.H.I., M.H., yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk

membimbing serta mengarahkan penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

7. Seluruh dosen dan staff pengajar Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, atas ilmu dan bimbingan yang sangat berharga bagi penulis.
8. Cinta pertama dan panutan hidup penulis, Ayahanda Nirzalin dan Ibunda Nurhidah, terima kasih atas doa yang tak pernah terputus, kasih sayang yang tulus, pengorbanan tanpa batas, serta dukungan yang selalu menguatkan setiap langkah penulis. Semoga Ayah dan Bunda senantiasa diberikan kesehatan dan kebahagiaan.
9. Keluarga besar Armia dan Bani Abdul Aziz, yang selalu memberikan doa, dukungan, serta rasa kekeluargaan kepada penulis.
10. Adik-adik tersayang, Nisa Rahmatillah Zalda dan Nirza Amirul Adli Zalda, yang senantiasa menjadi sumber semangat dan keceriaan bagi penulis.
11. Seseorang dengan NPM 2204101010051 yang telah hadir dan menemani penulis sejak masa SMA hingga saat ini. Terima kasih atas dukungan, perhatian, serta kebersamaan yang berarti dalam perjalanan hidup penulis.
12. Sahabat-sahabat penulis sejak masa sekolah, Cut Dini Akhmalia, Anisa Sabila Nura, dan Kanaya Rumaisha Fadhiny, terima kasih atas persahabatan, tawa, dan kenangan yang tak terlupakan.
13. Teman-teman seperantauan, Alya Azkiya, Dara Najwa, Annajwa Maharani, dan Syarifah Nurasyikin, yang telah menjadi keluarga kedua bagi penulis

selama menempuh pendidikan di Kota Yogyakarta. Terima kasih atas dukungan dan rasa hangat yang senantiasa menguatkan penulis.

14. Teman-teman satu almamater, Rifka Khoirunnisa, Nadya Saltsa Putri, Shoffana Atillah, Selvira Gusti Ayu, dan Ary Nur Wulandari, terima kasih atas kebersamaan dan dukungan yang diberikan selama perjalanan akademik penulis.
15. Kepada seluruh pihak yang telah ikut membantu dan mendoakan penulis, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, semoga segala kebaikan dan bantuan yang diberikan mendapatkan balasan terbaik dari Allah SWT.
16. Terakhir, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada diri sendiri, **Nahri Salsabila Zalda**. Terima kasih karena tidak pernah menyerah. Setiap air mata, doa, dan usaha yang dilalui menjadi saksi perjalanan panjang yang penuh makna. Semoga Allah SWT meridhai setiap langkah yang telah dan akan ditempuh. Atas segala kurang dan lebih yang dimiliki, mari kita rayakan diri sendiri.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu dengan senang hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis sendiri maupun bagi pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Yogyakarta, 13 Februari 2026

Penyusun



Nahri Salsabila Zalda

NIM. 22103040037



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoritik.....	11
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB II TINJAUAN TEORITIK TENTANG MEDIASI DAN KEPASTIAN HUKUM	20
A. Teori Mediasi.....	20
1. Pengertian Mediasi	20
2. Prinsip - Prinsip Mediasi	22
3. Jenis – Jenis Mediasi	24
4. Tahapan Mediasi	26
5. Manfaat Mediasi	29

B.	Teori Kepastian Hukum	31
1.	Pengertian Kepastian Hukum	31
2.	Tujuan Kepastian Hukum	33
3.	Asas Kepastian Hukum.....	35
4.	Unsur-unsur Kepastian Hukum	36
BAB III GAMBARAN TENTANG POSISI KASUS PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR 137/PDT.G/2024/PN YYK		39
A.	Para Pihak.....	39
B.	Duduk Perkara.....	45
C.	Amar Putusan.....	50
D.	Hasil Mediasi.....	53
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		56
A.	Proses Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia di Pengadilan Negeri Yogyakarta.....	56
B.	Hasil Mediasi dan Implementasi Kesepakatan Perdamaian antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia.....	71
BAB V PENUTUP		84
A.	Kesimpulan.....	84
B.	Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....		87
LAMPIRAN.....		XCV

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya agraria yang memiliki nilai strategis, baik dari aspek ekonomi, sosial, budaya, maupun hukum. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai tanah tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan dan pemanfaatannya, tetapi juga mencerminkan hubungan antara negara, masyarakat, dan subjek hukum lainnya dalam rangka mewujudkan keadilan dan kepastian hukum.¹ Namun dalam praktiknya, kompleksitas pengaturan dan tingginya nilai tanah sering kali menimbulkan perbedaan kepentingan dan penafsiran hukum yang berujung pada terjadinya sengketa pertanahan.²

Dalam bidang pertanahan, berbagai persoalan yang muncul sering memicu terjadinya sengketa. Sengketa dapat dipahami sebagai suatu keadaan di mana salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, sehingga menimbulkan ketidakpuasan yang kemudian disampaikan kepada pihak

¹ Adrian Bimantara, "Politik Hukum Pertanahan dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Cahaya Hukum Nusantara*, Vol. 1:1 (2024), hlm. 7.

² Jackson Yumame, "Reforma Agraria dan Penguatan Hak: Strategi Penataan Kembali Kepemilikan Tanah dan Perlindungan Hak Masyarakat Adat terhadap Ancaman Investasi dan Korporasi Besar," *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, Vol. 3:5 (September 2025), hlm. 403.

tersebut. Ketika muncul perbedaan pandangan atau kepentingan, maka kondisi itu berkembang menjadi suatu sengketa.³

Salah satu sengketa pertanahan yang menarik untuk dikaji adalah sengketa antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia, yang berkaitan dengan penguasaan dan pencatatan aset-aset tanah di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Sengketa ini tidak hanya melibatkan perselisihan antar subjek hukum biasa, tetapi juga berkaitan dengan dimensi hukum keistimewaan DIY serta hak atas tanah Kasultanan yang dikenal sebagai Sultan Ground (SG).

Sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia bermula dari adanya perbedaan klaim hak atas lahan seluas 297.192 meter yang terletak di lintas Bogor–Yogyakarta KM 541+900 sampai dengan KM 542+600.⁴ Kesultanan Yogyakarta menyatakan bahwa tanah yang disengketakan tersebut merupakan bagian dari Sultan Ground (SG), sedangkan PT Kereta Api Indonesia berpendapat berbeda bahwa tanah tersebut telah menjadi miliknya melalui proses nasionalisasi sejak masa kolonial hingga pasca kemerdekaan.

Pada masa kolonial, Kesultanan Yogyakarta sebagai kerajaan bersejarah memiliki hak istimewa atas tanah, termasuk Sultan Ground (SG) dan Pakualaman Ground (PAG), namun pasca kemerdekaan status hukum

³ Urnaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.75.

⁴ Harian Jogja, *Kraton Buka Suara Terkait Gugatannya ke PT. KAI Soal Kepemilikan Lahan*, https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/11/07/510/1194199/kraton-buka-suara-terkait-gugatannya-ke-pt-kai-soal-kepemilikan-lahan?utm_source, akses 29 Februari 2026.

tanah-tanah tersebut menjadi kompleks seiring dengan penerapan kebijakan nasionalisasi dan reforma agraria. Di sisi lain, PT. Kereta Api sebagai badan usaha milik negara merupakan kelanjutan dari perusahaan perkeretaapian kolonial *Staatsspoorwegen*, yang aset-asetnya dinasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958.⁵

Perbedaan klaim kepemilikan tersebut kemudian berujung pada pengajuan gugatan perdata pada tanggal 22 Oktober 2024 oleh Gusti Kanjeng Ratu (GKR) Condrokirono, selaku Penghageng Kawedanan Hageng Panitrapura Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat sekaligus putri Sri Sultan Hamengku Buwono X. Gugatan tersebut terdaftar di Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor Perkara 137/Pdt.G/2024/PN Yyk dan secara substansial mempersoalkan status kepemilikan tanah Sultan Ground yang oleh PT. Kereta Api Indonesia dicatat sebagai aktiva tetap perusahaan.⁶

Dalam administrasi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero), tanah yang terletak di Stasiun Tugu Yogyakarta tersebut dicatat sebagai aktiva tetap dengan Nomor ID Aset 06.01.00053 dan Nomor AM 400100002010, yang terletak pada lintas Bogor–Yogyakarta KM 541+900 sampai dengan KM 542+600. Lahan sengketa tersebut mencakup beberapa lokasi strategis, antara lain kantor Samsat dan Direktorat Lalu Lintas Polda Daerah Istimewa

⁵ PortalHukum.id, Gugatan Perdata antara Kesultanan Yogyakarta dan PT KAI, <https://portalhukum.id/hukum-perdata/gugatan-perdata-antara-kesultanan-yogyakarta-dan-pt-kai>, akses 27 Januari 2026.

⁶ DN Times, *Sri Sultan Klaim Tuntutan Rp 1.000 Keraton Yogyakarta Disepakati PT KAI*, https://jogja.idntimes.com/news/jogja/sri-sultan-klaim-tuntutan-rp1-000-keraton-yogyakarta-disepakati-pt-kai-c1c2-01-321q5-c7zb98?utm_source, akses 27 Januari 2026,

Yogyakarta, kantor Kecamatan Gedongtengen, Depo Stasiun Tugu, sisi selatan Stasiun Tugu, serta area Mess Ratih hingga ke arah barat.⁷

Perbedaan pandangan mengenai kepemilikan dan pengelolaan tanah inilah yang menjadi sumber sengketa antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia. Sengketa ini memiliki karakteristik yang unik karena melibatkan tanah Kasultanan, yaitu bentuk hak penguasaan tanah yang tidak dimiliki oleh provinsi lain di Indonesia, sehingga penyelesaiannya harus memperhatikan ketentuan hukum keistimewaan yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dalam proses penyelesaian perkara perdata, mekanisme mediasi merupakan tahapan wajib yang harus ditempuh para pihak sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.⁸ Ketentuan ini menegaskan bahwa sebelum perkara diperiksa lebih lanjut, hakim wajib mengupayakan perdamaian melalui mediasi.

Melalui Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman diakui sebagai badan hukum yang

⁷ Radar Jogja, *Sengketa Lahan Stasiun Tugu Kasultanan Ngayogyakarta vs PT KAI, Sultan: Aset PT KAI, HGB di Atas Sultan Ground*, <https://radarjogja.jawapos.com/jogja/655317234/sengketa-lahan-stasiun-tugu-kasultanan-ngayogyakarta-vs-pt-kai-sultan-aset-pt-kai-hgb-di-atas-sultan-ground?page=>, akses 07 Februari 2026.

⁸ Teguh Anindito, Aris Priyadi, dan Arif Awaludi, "Pelaksanaan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan Negeri Banyumas," *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma*, Vol. 24:1 (Maret 2022), hlm. 459.

memiliki kewenangan dalam penguasaan dan pengelolaan hak milik atas tanah di wilayahnya. Kewenangan tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 dan Pasal 33 undang-undang tersebut, yang mengatur mengenai tanah Kasultanan dan tanah Pakualaman.⁹ Keistimewaan ini menyebabkan persoalan pertanahan di Yogyakarta memiliki karakteristik tersendiri yang tidak dapat dilepaskan dari sejarah, adat, serta pengaturan hukum yang berlaku secara khusus.

Pemilihan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai lokasi penelitian serta fokus pada sengketa antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia didasarkan pada pertimbangan akademik yang kuat. Keistimewaan DIY di bidang pertanahan tidak dimiliki oleh daerah lain, seperti Aceh, Papua, maupun DKI Jakarta. Kewenangan Kasultanan dalam pengelolaan tanah menegaskan eksistensi Sultan Ground sebagai hak milik Kasultanan, yang merupakan bentuk pengaturan tanah adat dengan karakteristik khusus dan berdampak terhadap sistem hukum pertanahan nasional. Oleh karena itu, kasus ini relevan untuk dikaji, karena mencerminkan dinamika antara kepentingan negara melalui Badan Usaha Milik Negara dan perlindungan hak atas tanah adat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan khusus. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai peran mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang melibatkan aspek keistimewaan hukum.

⁹ Kus Sri Antoro, "Analisis Kritis Substansi dan Implementasi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Bidang Pertanahan," *Jurnal Bhumi*, Vol. 1:1 (Mei 2015), hlm. 14.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk menulis penelitian ini dengan judul STUDI TERHADAP PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR 137/PDT.G/2024/PN YYK

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia di Pengadilan Negeri Yogyakarta?
2. Bagaimana hasil mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia di Pengadilan Negeri Yogyakarta serta bagaimana implementasi hasil mediasi tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia.
- b. Mengetahui hasil mediasi dan implementasi dalam penyelesaian sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata, khususnya mengenai cara penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi. Dengan adanya penelitian ini, pemahaman mengenai mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat semakin jelas.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat langsung bagi pihak-pihak yang berperan dalam penyelesaian sengketa tanah. Penelitian ini dapat dijadikan masukan dan acuan dalam mempertimbangkan mediasi sebagai pilihan penyelesaian sengketa yang lebih sederhana, cepat, dan efisien. Dengan menggunakan jalur mediasi, diharapkan sengketa tidak hanya selesai secara hukum, tetapi juga dapat menjaga hubungan baik antar pihak yang bersengketa. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi bahan bacaan dan referensi bagi mahasiswa, akademisi, maupun peneliti selanjutnya yang ingin mengkaji lebih lanjut mengenai topik serupa.

D. Telaah Pustaka

Sepanjang penelusuran peneliti, studi tentang Penyelesaian Sengketa Tanah melalui jalur mediasi Antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api

Indonesia belum pernah dilakukan. Meskipun demikian, ada beberapa studi yang terdekat dengan penelitian ini yaitu:

Pertama, skripsi karya Mellyana Putri, “Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Proses Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.”¹⁰ Dalam penelitiannya, Mellyana menjelaskan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan sengketa tanah. Latar belakang penelitian ini adalah semakin kompleksnya konflik agraria akibat keterbatasan lahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas mediasi masih sangat terbatas karena tingkat keberhasilan yang rendah. Hambatan utama yang ditemui meliputi minimnya partisipasi para pihak, keterbatasan sumber daya manusia di BPN, serta kurangnya sosialisasi mengenai prosedur mediasi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan terletak pada aspek penyelesaian. Jika penelitian Mellyana menyoroti mediasi administratif oleh Badan Pertanahan Indonesia (BPN) yang efektivitasnya terbatas, penelitian ini menitikberatkan pada jalur mediasi yang diformalkan dalam akta perdamaian serta memperoleh pengesahan melalui putusan pengadilan. Selain itu, konteks penelitian ini lebih kompleks karena melibatkan Kasultanan sebagai pemegang tanah keistimewaan, P.T Kereta Api Indonesia sebagai BUMN. Dengan demikian, penelitian ini berfokus pada analisis penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dalam lingkup keistimewaan Daerah Istimewa

¹⁰ Mellyana Putri Ahlanissa, “Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Proses Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang,” *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2022).

Yogyakarta, yang tidak hanya memberikan landasan yuridis yang berbeda tetapi juga memperkaya kajian hukum agraria dan keistimewaan daerah.

Kedua, jurnal karya Yanuar Dwi Yanto, “Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas.”¹¹ Penelitian ini menyoroti potensi mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa tanah secara damai, yang dinilai lebih cepat dan murah dibandingkan litigasi. Namun, efektivitas mediasi masih menghadapi sejumlah kendala, antara lain rendahnya pemahaman masyarakat mengenai manfaat mediasi, keterbatasan jumlah mediator yang terlatih, serta rendahnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga mediasi. Selain itu, jurnal ini juga mengulas dasar hukum mediasi, yakni Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta kewenangan ATR/BPN dalam memfasilitasi mediasi guna mencegah sengketa tanah berlarut-larut di pengadilan. Berbeda dengan penelitian ini, penulis akan meneliti sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia yang menggunakan jalur mediasi langsung sebagai strategi penyelesaian sengketa. Fokus penelitian penulis bukan hanya pada prosedur mediasi formal, tetapi pada efektivitas jalur mediasi yang mempertimbangkan aspek historis, sosial, dan kelembagaan dari kedua belah pihak. Dengan demikian, penelitian penulis menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel dan kontekstual,

¹¹ Yanuar Dwi Yanto dan Zeehan Fuad Attamimi, “Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas,” *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 8:2 (2025), hlm. 1-18.

khususnya untuk sengketa tanah yang melibatkan entitas keistimewaan dan BUMN, serta bertujuan mencapai penyelesaian yang adil dan berkelanjutan bagi semua pihak.

Ketiga, skripsi karya Ady Prasetyo Nugroho, “Penyelesaian Sengketa Tanah Antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat Kebonharjo Kelurahan Tanjungmas, Kecamatan Semarang Utara.”¹² membahas permasalahan sengketa tanah yang berawal dari aset tanah PT. Kereta Api Indonesia yang lama tidak dimanfaatkan kemudian ditempati masyarakat untuk pemukiman dan lahan pertanian. Konflik muncul ketika PT. Kereta Api Indonesia. berupaya mensertifikatkan tanah tersebut namun mendapat penolakan dari masyarakat karena khawatir akan digusur. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris, skripsi ini menemukan bahwa penyelesaian sengketa ditempuh melalui MoU antara Pemerintah Kota Semarang dan PT. Kereta Api Indonesia, dilanjutkan dengan pendataan serta pengukuran tanah, hingga perumusan kerja sama operasional. Hambatan utama yang dihadapi adalah tuntutan masyarakat agar tanah dilepaskan dan diberikan hak milik, sementara PT. Kereta Api Indonesia menolak untuk melepas asetnya. Solusi yang ditawarkan adalah pemberian Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sebagai bentuk mekanisme hukum yang mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat tanpa merugikan PT. Kereta Api Indonesia. Sementara itu, skripsi

¹² Ady Prasetyo Nugroho, “Penyelesaian Sengketa Tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Masyarakat Kebonharjo Kelurahan Tanjungmas, Kecamatan Semarang Utara,” *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Semarang, Semarang, (2018).

penulis membahas sengketa antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia dengan fokus pada efektivitas penyelesaian melalui mediasi, yakni musyawarah atau mediasi sebagai sarana non-litigasi untuk mencapai kesepakatan. Dengan demikian, skripsi Ady Prasetyo Nugroho lebih menitikberatkan pada aspek hukum agraria dan teknis pertanahan dalam konflik antara BUMN dan masyarakat, sedangkan skripsi penulis lebih menitikberatkan pada pendekatan mediasi dalam konflik antara lembaga adat dan BUMN.

E. Kerangka Teoritik

Untuk memahami permasalahan yang dikaji, studi ini menggunakan kerangka teoritik sebagai berikut:

1. Teori Mediasi

Menurut Prof. Taqdir R, mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih dengan cara negosiasi (kesepakatan) dengan bantuan pihak netral (mediator) yang bertanggung jawab memberi bantuan prosedural dan substantif namun tidak memiliki kekuatan pengambilan keputusan.¹³ Dalam proses ini, mediator berperan memfasilitasi para pihak yang bersengketa untuk menemukan solusi terbaik atas perselisihan yang terjadi, sementara hasil akhir sepenuhnya ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak.¹⁴

¹³ Tinuk Dwi Cahyani, *Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa: Mediasi Terhadap Permasalahan Hukum (Dalam Teori dan Praktek)* (Malang: UMM Press, 2022), hlm. 6.

¹⁴ Gunawan Widjaja, *Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Bandung: PT RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 47.

Menurut Gerry Goodpaster sebagaimana dikutip oleh D.Y. Witanto, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral, tidak memihak, dan tidak memiliki kepentingan dengan para pihak yang bersengketa, yang bertujuan membantu para pihak mencapai kesepakatan hasil negosiasi yang dapat diterima bersama.¹⁵ Unsur-unsur esensial mediasi adalah :

- a. Mediasi adalah mekanisme penyelesaian sengketa yang ditempuh melalui proses perundingan dengan mengedepankan kesepakatan bersama (konsensus) para pihak
- b. Para pihak meminta bantuan pihak lain yang bersifat tidak memihak yang disebut mediator
- c. Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan, melainkan hanya berperan membantu para pihak yang bersengketa dalam mencari penyelesaian yang dapat diterima para pihak.¹⁶

Teori mediasi memiliki keterkaitan langsung dengan penelitian karena sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia diselesaikan melalui jalur mediasi. Teori mediasi

¹⁵ D.Y. Witanto, *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Umum Dan Peradilan Agama Menurut Perma No. 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan* (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 25.

¹⁶ Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Jurnal Ilmu Hukum Jambi*, Vol. 5:1 (Maret 2014), hlm. 57-58.

digunakan untuk menilai proses, peran mediator, serta kesesuaian pelaksanaan mediasi dengan prinsip-prinsip mediasi dalam menghasilkan kesepakatan yang adil dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, hukum memuat aturan-aturan yang jelas sehingga seseorang dapat memahami perbuatan mana yang diperbolehkan dan mana yang dilarang. Dengan demikian, teori ini berfungsi untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi setiap individu.¹⁷ Kepastian hukum diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa membedakan pihak mana pun. Istilah kepastian itu sendiri memiliki keterkaitan yang erat dengan asas kebenaran.¹⁸

Konsep kepastian hukum terdiri atas berbagai unsur yang saling berhubungan satu sama lain. Salah satu unsur penting dalam kepastian hukum adalah adanya jaminan perlindungan bagi setiap individu dari tindakan sewenang-wenang, baik yang dilakukan oleh sesama individu, aparat penegak hukum termasuk hakim, maupun oleh lembaga administrasi pemerintahan.¹⁹

¹⁷ Alfonsus Nahak, "Problematika Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perspektif Hukum Gustav Radbruch," *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 2:3 (2023), hlm. 11663.

¹⁸ Vinsensius Tamelab, Maria Viviana Ero Payon, dan Benediktus Peter Lay, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru di Lokasi Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboan Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang," *Student Scientific Creativity Journal*, Vol. 1:5 (2023), hlm. 115.

¹⁹ I. H. Hijmans, *Het recht der werkelijkheid*, dalam Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 208.

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk menilai sejauh mana penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi antara Kasultanan Yogyakarta dengan PT. Kereta Api Indonesia dapat memberikan kejelasan mengenai status hak atas tanah, sehingga para pihak yang bersengketa memperoleh rasa aman, perlindungan, dan jaminan hukum.

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yaitu Penelitian ini dilakukan untuk meneliti dan mengkaji hukum dalam bentuk norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin, teori hukum, serta literatur terkait lainnya guna menjawab permasalahan hukum yang dikaji. Sejalan dengan hal tersebut, penelitian hukum normatif umumnya bersifat studi dokumen, dengan memanfaatkan sumber bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, putusan atau ketetapan pengadilan, kontrak atau perjanjian, asas dan prinsip hukum, teori hukum, serta pendapat para ahli hukum.²⁰

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan sifat deskriptif-analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara

²⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: UNRAM Press, 2020), hlm. 47-48.

menyeluruh mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi. Dalam penelitian ini, penulis tidak hanya mendeskripsikan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan, tetapi juga menganalisisnya dengan menggunakan teori-teori hukum yang relevan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai sejauh mana jalur mediasi dapat menjadi alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah.

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji serta menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²¹ Adapun cara yang digunakan untuk mengkaji isu hukum dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan menelaah dan menganalisis ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi, termasuk peraturan mengenai pertanahan, kedudukan hukum Tanah Kasultanan, serta ketentuan tentang mediasi dan akta perdamaian di pengadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji kaidah

²¹ Sidi Ahyar Wiraguna, "Metode Normatif dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia," *Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, Vol. 3:3 (November, 2024) hlm. 2.

hukum, norma, doktrin, serta aturan-aturan hukum yang relevan, sehingga diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai mekanisme penyelesaian sengketa antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara langsung karena merupakan sumber hukum utama dalam analisis hukum. Bahan ini berisi aturan atau norma hukum yang berlaku dan menjadi dasar dalam penelitian.

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
4. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
5. Putusan Akta Perdamaian Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yyk

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dari literatur yang berkaitan dengan objek penelitian, yang bertujuan untuk memberikan penjelasan atau pendukung

terhadap bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan dan sumber yang relevan dengan tema penelitian. Bahan Hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi referensi dari buku, artikel ilmiah, serta data pendukung lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier adalah bahan hukum yang berfungsi memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Contohnya dapat berupa kamus hukum, ensiklopedia, maupun sumber-sumber lain yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen atau studi kepustakaan (*library research*). Metode ini dilaksanakan dengan cara menelusuri, mempelajari, dan menganalisis berbagai dokumen hukum yang relevan, baik berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun sumber-sumber literatur ilmiah seperti buku, jurnal, dan artikel hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²²

5. Analisis Data

Data yang telah diperoleh dianalisis menggunakan metode kualitatif. Setelah seluruh data terkumpul, data tersebut disajikan dalam bentuk

²² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 27.

uraian yang logis dan teratur, lalu dianalisis untuk menemukan kejelasan terkait pemecahan masalah. Kesimpulan ditarik secara *deduktif*, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang lebih khusus.²³ Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang jelas, sistematis, dan relevan terhadap permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini disusun ke dalam 5 (lima) bab utama, di mana setiap bab dilengkapi dengan beberapa subbab yang saling berkaitan. Uraian sistematika penulisan dapat dijelaskan sebagai berikut:

Bab *pertama*, berisi uraian mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika pembahasan. Bagian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran awal mengenai arah dan fokus penelitian yang dilakukan.

Bab *kedua*, berisi membahas konsep dan landasan teoritis yang digunakan dalam penelitian. Bab ini berisi teori mediasi serta teori kepastian hukum.

Bab *ketiga*, berisi gambaran umum dan posisi kasus dalam Putusan Akta Perdamaian Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yyk. Bab ini menguraikan para pihak dan kedudukan hukumnya, posisi kasus yang meliputi latar belakang, objek sengketa, serta pokok tuntutan, hasil mediasi dalam proses persidangan,

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. ke-3 (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2008), hlm. 10.

dan amar putusan yang tertuang dalam akta perdamaian sebagai kesepakatan para pihak yang berkekuatan hukum tetap.

Bab *keempat*, berisi hasil penelitian dan analisis terhadap proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia di Pengadilan Negeri Yogyakarta. Bab ini juga membahas hasil mediasi, bentuk kesepakatan perdamaian yang dicapai, serta implementasi akta *van dading* dalam perspektif teori mediasi dan kepastian hukum.

Bab *kelima*, berisi kesimpulan yang menjawab pertanyaan penelitian dan juga saran yang diharapkan bisa bermanfaat baik untuk pihak terkait maupun untuk penelitian berikutnya.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Studi Terhadap Putusan Akta Peramaian Nomor 137/PDT.G/2024/PN, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses mediasi dalam sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia telah dilaksanakan secara prosedural dan substantif sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mediasi dijalankan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, dimulai dari penunjukan mediator yang terpisah dari majelis hakim pemeriksa perkara, pelaksanaan tahapan perundingan secara bertahap, hingga tercapainya kesepakatan setelah lima kali pertemuan. Intensitas pertemuan tersebut menunjukkan bahwa mediasi tidak dilakukan sebagai formalitas administratif, melainkan sebagai forum negosiasi yang nyata dan terstruktur. Proses mediasi berhasil menggeser pendekatan konfrontatif menuju pendekatan berbasis kepentingan, sehingga sengketa tidak berlanjut pada tahap pembuktian yang berpotensi memperpanjang konflik. Dengan demikian, mediasi dalam perkara ini terbukti efektif sebagai instrumen penyelesaian sengketa yang selaras dengan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan.

2. Hasil mediasi yang dituangkan dalam Akta Perdamaian (van dading) Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yyk memberikan kepastian hukum yang final dan memiliki kekuatan implementatif. Kesepakatan perdamaian tidak hanya menghentikan proses litigasi secara resmi, tetapi juga mengatur langkah administratif konkret terkait pemanfaatan dan pencatatan tanah Sultan Ground yang menjadi objek sengketa. Akta perdamaian tersebut memiliki kekuatan hukum tetap dan kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah inkraacht, sehingga mengikat para pihak dan dapat dipaksakan pelaksanaannya apabila terjadi pelanggaran. Implementasi kesepakatan yang dilakukan secara sukarela, serta didukung oleh instansi-instansi terkait, menunjukkan bahwa mediasi menghasilkan kepastian hukum yang tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substantif dan stabil. Oleh karena itu, penyelesaian melalui mediasi dalam perkara ini tidak hanya mengakhiri sengketa secara yuridis, tetapi juga memperkuat legitimasi hubungan hukum para pihak serta mencegah timbulnya konflik lanjutan di masa mendatang.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yuridis terhadap proses serta hasil mediasi dalam sengketa tanah antara Kasultanan Yogyakarta dan PT. Kereta Api Indonesia, penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa pertanahan, khususnya yang melibatkan tanah dengan status khusus seperti Sultan Ground,

disarankan untuk mengedepankan mekanisme mediasi sebelum menempuh jalur litigasi. Mediasi memberikan ruang dialog yang lebih fleksibel, menjaga hubungan kelembagaan, serta memungkinkan penyelesaian yang lebih adaptif terhadap kepentingan historis dan administratif yang melekat pada objek sengketa.

2. Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan dapat melakukan penelitian yang lebih mendalam dengan pendekatan empiris yang lebih luas, termasuk wawancara langsung dengan seluruh pihak yang terlibat, guna memperkaya analisis mengenai implementasi kesepakatan perdamaian dalam praktik serta dampaknya terhadap tata kelola pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

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

Yurisprudensi

Pengadilan Negeri Yogyakarta. *Putusan Nomor 137/Pdt.G/2024/PN Yyk tentang Akta Perdamaian.*

Buku-Buku

Abbas, Syahrizal. *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2011).

Amriani, Nurnaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012).

Amriani, Urnaningsih. *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011).

Cahyani, Tinuk Dwi. *Metode Alternatif Penyelesaian Sengketa: Mediasi Terhadap Permasalahan Hukum (Dalam Teori dan Praktek)*, (Malang: UMM Press, 2022).

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

Hidayat, Maskur. *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016*

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

- Hijmans, I. H. *Het recht der werkelijkheid*, dalam Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006).
- Jenar, Saptono, dkk. *Alternatif Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi: Perspektif Hukum dan Praktik*, (Banten: Sada Kurnia Pustaka, 2025).
- Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2005).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008).
- Mertokusumo, Sudikno. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993).
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: UNRAM Press, 2020).
- Nugroho, Susanti Adi. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019).
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Rahmadi, Takdir. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017).
- Saifullah, Muhammad. *Mediasi dalam Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia*, (Semarang: Walisongo Press, 2009).
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. Ke-3, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2008).
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001).
- Sutantio, Retnowulan. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2009).
- Syahrin, M. Alpi. *Eksekusi Putusan Pengadilan Agama tentang Nafkah Anak di*

Indonesia, (Yogyakarta: Deepublish Digital, 2022).

Usman, Rachmadi. *Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

Widjaja, Gunawan. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Bandung: PT RajaGrafindo Persada, 2001).

Witanto, D.Y. *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata Umum Dan Peradilan Agama Menurut Perma No. 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, (Bandung: Alfabeta, 2011).

Jurnal

Afandi, Muhammad Yusuf, dan Dahlan. “Kekuatan Hukum Akta Van Dading Hasil Mediasi Sebagai Bagian Dari Putusan Perkara Perceraian di Pengadilan Agama Tebing Tinggi,” *Jurnal Sejarah, Pendidikan dan Humaniora*, Vol. 9:1 (2025).

Anindito, Teguh, Aris Priyadi, dan Arif Awaludi. “Pelaksanaan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan Negeri Banyumas,” *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma*, Vol. 24:1 (Maret 2022).

Anisa, Lina Nur. “Implementasi Prinsip Neutrality dalam Proses Mediasi,” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3:2.

Antoro, Kus Sri. “Analisis Kritis Substansi dan Implementasi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Bidang Pertanahan,” *Jurnal Bhumi*, Vol. 1:1 (Mei 2015).

Asmawati. “Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.” *Jurnal Ilmu Hukum Jambi*, Vol. 5:1 (Maret 2014).

Bidasari, Nindya, dkk. “Kekuatan Eksekutorial Akta Perdamaian Dalam Perkara Sengketa Ekonomi Perspektif Hukum Perdata,” *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 8:6 (Juni 2025).

Bimantara, Adrian. “Politik Hukum Pertanahan dalam Upaya Penyelesaian

- Sengketa Pertanahan di Indonesia,” *Jurnal Cahaya Hukum Nusantara*, Vol. 1:1 (2024).
- Devi, Ni Kadek Candra Nanda, dan Kadek Julia Mahadewi. “Skema Penyelesaian Sengketa Melalui Proses Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016,” *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 6:2 (September 2022).
- Ferdiansyah, Aldi, dkk. “Efektivitas Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata dalam Meningkatkan Akses Keadilan di Indonesia,” *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 1:4 (2025).
- Halilah, Siti, dan Mhd. Fakhrurrahman Arif. “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” *Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4:2 (2021).
- Hidayat, Dudung. “Formalisasi Mediasi sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Perdata,” *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 7:9 (September 2022).
- Irawati, Jovita. “Inkonsistensi Regulasi di Bidang Kesehatan dan Implikasi Hukumnya Terhadap Penyelesaian Perkara Medik di Indonesia,” *Jurnal Law Review*, Vol. 4:1 (2019).
- Karim, Asma. “Kepastian Hukum LMKN Sebagai Lembaga Terpadu Satu Pintu Penghimpun Dan Pendistribusi Royalti Hak Cipta dan Hak Terkait Bidang Musik dan Lagu,” *Legalitas: Jurnal Hukum*, Vol. 13:1 (Juni 2021).
- Kusen, Stevana Ameliana. “Hakekat Keberadaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri,” *Lex Crimen*, Vol. 5:6 (Agustus 2016).
- Lubis, Fauziah, dan Muhammad Hafizh Lubis. “Upaya Hukum dalam Putusan Perkara Perdata,” *Jurnal Relevansi Hukum Nusantara*, Vol. 8:2 (Juni 2025).
- Ma’Ruf, Rahmawaty, dkk. “Peran Mediator dalam Menyelesaikan Perselisihan Hubungan Industrial di Kota Gorontalo,” *Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 2:2 (2025).
- Marisah, Diah, dkk. “Mediasi: Pengertian, Peran Mediator, dan Tahapan Proses Mediasi,” *Journal Research and Education Studies*, Vol. 5:2 (2025).
- Musmulyadi, dkk. “Upaya Preventif Konflik Sosial dalam Pemilihan Kepala Daerah (Pilkada) di Kabupaten Wakatobi Tahun 2024,” *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Sosiologi*, Vol. 2:2 (Oktober 2025).

- Nahak, Alfonsus. "Problematika Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perspektif Hukum Gustav Radbruch," *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Vol. 2:3 (2023).
- Ningsih, Riska Kurnia, dan Hadi Tuasikal. "Tantangan dan Solusi dalam Implementasi Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah," *Journal of Dual Legal Systems*, Vol. 2:1 (2025).
- Polmanto, Togar, dkk. "Penerapan Model Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah secara Non-Litigasi di Pengadilan Negeri Sidoarjo," *Jurnal Media Akademik*, Vol. 4:1 (Januari 2026).
- Puspitaningrum, Sri. "Mediasi sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan," *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 15:2 (Oktober 2018).
- Rahmah, Dian Maris. "Optimalisasi Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi di Pengadilan," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 4:1 (September 2019).
- Rahmanto, Faiz. "Relasi Politik Hukum, Nilai Moral, dan Kepastian Hukum dalam Perspektif Asas Keadilan di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 13:2 (Juli 2025).
- Retnaningsih, Sonyendah, dkk. "Pelaksanaan E-Court Menurut PERMA Nomor 3 Tahun 2018 tentang Administrasi Perkara di Pengadilan Secara Elektronik dan E-Litigation Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik (Studi di Pengadilan Negeri di Indonesia)," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 50:1 (2020).
- Sa'diyah, Siti Aminatus, dkk. "Perbedaan Antara Mediasi dan Konsiliasi dalam Penyelesaian Sengketa," *Jurnal Hukum Politik dan Agama*, Vol. 5:1 (2025).
- Sasmiar, dkk. "Legal Certainty of Alternative Dispute Resolution Mediation," *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14:1 (2024).
- Sugianto, Fajar, dkk. "Idealisasi Sifat Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Vol. 3:2 (Agustus 2020).
- Susanto, Nur Agus. "Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus ST Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012" *Jurnal Yudisial*, Vol. 7:97 (2014).

- Suryantoro, Dwi Dasa. "Tinjauan Yuridis terhadap Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi," *Legal Studies Journal*, Vol. 3:2 (2023).
- Suwanda, I Wayan. "Mediasi sebagai Upaya Penyelesaian Perkara yang Bersifat Kooperatif," *Jurnal Ganec Swara*, Vol. 15:1 (2021).
- Tamelab, Vinsensius, Maria Viviana Ero Payon, dan Benediktus Peter Lay. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru di Lokasi Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboanat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang," *Student Scientific Creativity Journal*, Vol. 1:5 (2023).
- Thalia, Amara, dkk. "Analisis Hukum Acara Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertifikat di Wilayah Perkotaan (Studi Kasus Putusan Pengadilan dan Implikasi terhadap Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Masyarakat)," *Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3:3 (2025).
- Widya, Nyoman Gede Remaja Kertha. "Makna Hukum dan Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum*, Vol. 2:1 (Agustus 2014).
- Wiraguna, Sidi Ahyar. "Metode Normatif dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia," *Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, Vol. 3:3 (November 2024).
- Yanto, Yanuar Dwi, dan Zeehan Fuad Attamimi. "Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas," *Pagaruyuang Law Journal*, Vol. 8:2 (2025).
- Yumame, Jackson. "Reforma Agraria dan Penguatan Hak: Strategi Penataan Kembali Kepemilikan Tanah dan Perlindungan Hak Masyarakat Adat terhadap Ancaman Investasi dan Korporasi Besar," *Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, Vol. 3:5 (September 2025).

Skripsi/Tesis

- Ahlanissa, Mellyana Putri. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Proses Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang," *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, (2022).

Buana, Mirza Satria. “Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainty) Dengan Asas Keadilan (Substansial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi,” *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, (2010).

Nugroho, Ady Prasetyo. “Penyelesaian Sengketa Tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Masyarakat Kebonharjo Kelurahan Tanjungmas, Kecamatan Semarang Utara,” *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Semarang, (2018).

Purnomo, Joko. “Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Obyek Lelang Hak Tanggungan,” *Skripsi*, Universitas Medan Area, (2017).

Lain-Lain

Harian Jogja. “Kraton Buka Suara Terkait Gugatannya ke PT. KAI Soal Kepemilikan Lahan.”
https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/11/07/510/1194199/kraton-buka-suara-terkait-gugatannya-ke-pt-kai-soal-kepemilikan-lahan?utm_source, diakses pada 29 Februari 2026.

IDN Times. “Sri Sultan Klaim Tuntutan Rp 1.000 Keraton Yogyakarta Disepakati PT KAI.”
https://jogja.idntimes.com/news/jogja/sri-sultan-klaim-tuntutan-rp1-000-keraton-yogyakarta-disepakati-pt-kai-c1c2-01-321q5-c7zb98?utm_source, diakses pada 27 Januari 2026.

Pemda DIY. “Gugat PT KAI atas SG, Sultan Ingin Tertibkan Administrasi.”
<https://jogjaprovo.go.id/berita/detail-berita/gugat-ptkai-atas-sg-sultan-ingin-tertibkan-administrasi>, diakses pada 28 Februari 2026.

Pengadilan Negeri Yogyakarta. *Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP)*.
<https://pn-yogyakarta.go.id/sipp>, Diakses pada 26 Februari 2026.

PortalHukum.id. “Gugatan Perdata antara Kesultanan Yogyakarta dan PT KAI.”
<https://portalhukum.id/hukum-perdata/gugatan-perdata-antara-kesultanan-yogyakarta-dan-pt-kai>, diakses pada 27 Januari 2026.

Radar Jogja. “Sengketa Lahan Stasiun Tugu Kasultanan Ngayogyakarta vs PT KAI, Sultan: Aset PT KAI, HGB di Atas Sultan Ground.”
<https://radarjogja.jawapos.com/jogja/655317234/sengketa-lahan-stasiun-tugu-kasultanan-ngayogyakarta-vs-pt-kai-sultan-aset-pt-kai-hgb-di-atas-sultan-ground?page=>, diakses pada 07 Februari 2026.

SINDOnews. “Kesultanan Yogyakarta Gugat PT KAI karena Klaim Sultan Ground Jadi Aset Perusahaan, Tuntut Ganti Rugi Rp1.000.” <https://daerah.sindonews.com/read/1484725/707/kesultanan-yogyakarta-gugat-pt-kai-karena-klaim-sultan-ground-jadi-aset-perusahaan-tuntut-ganti-rugi-rp1000-1730967110>, diakses pada 28 Februari 2026.

