

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sengketa merupakan salah satu hal yang bisa muncul kapan saja dalam kehidupan manusia. Sengketa dapat terjadi mulai dari lingkup keluarga hingga lingkup hukum. Penyelesaian sengketa sudah ada dalam latar budaya masyarakat Indonesia sebagai pola penyelesaian sengketa berdasarkan musyawarah.¹ Proses penyelesaian sengketa yang sudah dikenal sejak lama adalah melalui proses litigasi di pengadilan. Proses litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya yang *win-lose*, tidak responsif, *time consuming* proses berperkaranya, dan terbuka untuk umum. Seiring dengan perkembangan zaman, proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan pun ikut berkembang. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan bersifat tertutup untuk umum (*close door session*) dan kerahasiaan para pihak terjamin (*confidentiality*), proses beracara lebih cepat dan efisien. Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini menghindari kelambatan yang diakibatkan prosedural dan administratif sebagaimana beracara di pengadilan umum dan *win-win solution*. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini dinamakan

¹Putri Meisita, "Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif", Blogspot, diakses dari <https://putrimeisita.blogspot.com/2013/05/mediasi-sebagai-salah-satu-alternatif.html>, pada tanggal 1 Oktober 2018 pukul 18.47

Alternatif Penyelesaian Sengketa.² Sebenarnya jiwa dari alternatif penyelesaian sengketa itu sudah ada dari nenek moyang bangsa Indonesia. Hal itu sebagaimana terlihat ternyata dalam budaya musyawarah untuk mencapai mufakat yang masih sangat terlihat di masyarakat pedesaan di Indonesia, di mana ketika ada sengketa di antara mereka, cenderung masyarakat tidak membawa permasalahan tersebut ke pengadilan, namun diselesaikan secara kekeluargaan. Apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan antara para pihak yang bersengketa, maka mereka akan membawa sengketa mereka tersebut ke hadapan kepala desa.³

Sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik.⁴

Berbagai sengketa pertanahan itu telah mendatangkan berbagai dampak baik secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan. Dalam hal ini dampak lanjutan yang potensial terjadi adalah

² Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 9

³ *Ibid*, hlm. 11

⁴ Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta 2008, hlm. 1

penurunan produktivitas kerja atau usaha karena selama sengketa berlangsung, pihak-pihak yang terlibat harus mencurahkan tenaga dan pikirannya, serta meluangkan waktu secara khusus terhadap sengketa sehingga mengurangi hal yang sama terhadap kerja atau usahanya. Dampak sosial dari konflik adalah terjadinya kerenggangan sosial di antara warga masyarakat, termasuk hambatan bagi terciptanya kerjasama di antara mereka. Dalam hal konflik terjadi antar instansi pemerintah, hal itu akan menghambat terjadinya koordinasi kinerja publik yang baik. Dapat juga terjadi penurunan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah berkenaan pelaksanaan tata ruang atas suatu wilayah dan atas tanah yang menjadi obyek konflik biasanya berada dalam keadaan *status quo* hingga ruang atas tanah yang bersangkutan tidak dapat dimanfaatkan. Akibatnya adalah terjadinya penurunan kualitas sumber daya lingkungan yang dapat merugikan kepentingan banyak pihak.⁵

Pada Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa terdiri dari penyelesaian di luar pengadilan dengan menggunakan metode konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Jenis-jenis alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana di atur dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut dapat dipilih baik oleh para pelaku bisnis maupun masyarakat pada umumnya untuk menyelesaikan persengkataan perdata yang di alami.⁶

⁵ *Ibid*, hlm. 3

⁶ Frans Hendra Winarta, Op. cit., hlm.15

Pilihan penyelesaian sengketa melalui cara perundingan/mediasi ini mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan yang tidak menarik di lihat dari segi waktu, biaya, dan pikiran/tenaga. Di samping itu, kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya, membuat pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa. Mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*. Upaya untuk mencapai *win-win solution* itu ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya :

1. Proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan, dengan catatan, bahwa pendekatan itu harus menitik beratkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan pada posisi atau kedudukan para pihak. Apabila kepentingan yang menjadi fokusnya, pihak-pihak akan lebih terbuka untuk berbagai kepentingan. Sebaliknya, jika tekanannya pada kedudukan, para pihak akan lebih menutup diri karena hal itu menyangkut harga diri mereka.
2. Kemampuan yang seimbang dalam proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar-menawarkan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap yang lainnya.⁷

Permasalahan dalam kasus penyelesaian sengketa mengenai jual beli tanah sertifikat Hak Milik yang melibatkan pihak pelapor dan pihak terlapor.

⁷Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta 2008, hlm. 4

Pihak pemohon melaporkan bahwa tanah Hak milik yang dibeli seharga Rp.46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) oleh pihak termohon sudah memberikan uang muka sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) akan dilunasi pada saat proses turun waris dan proses Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT). Berdasarkan kesepakatan tersebut, uang muka akan dikembalikan utuh kepada pihak pemohon pada tanggal yang telah ditentukan. Namun hingga saat ini dari pihak pemohon belum menerima uang pengembalian tersebut. Akhirnya dari pihak pemohon mengajukan permohonan kepada kepala Kantor Pertanahan untuk dibantu memediasi permasalahan pembelian sebagian tanah atas sertifikat hak milik. Maka dari akhir mediasi dari pihak termohon bersedia mengembalikan uang kepada pihak pemohon dengan cara diangsur selama 18 kali yang tiap bulannya angsurannya sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah). Penyelesaian mediasi tersebut dengan hasil kesepakatan yaitu sepakt untuk sepakt berdamai.

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin melakukan dan mengadakan penelitian dengan Judul : **Penyelesaian Sengketa Kasus Jual Beli Tanah Di Luar Pengadilan Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi pada kantor Pertanahan Kabupaten Semarang ?
2. Apakah dengan cara mediasi tersebut yang ditangani oleh kantor pertanahan timbul hambatan ? serta bagaimana solusi dalam menangani hambatan tersebut ?
3. Apakah hasil mediasi jual beli tanah di kantor pertanahan dapat dibatalkannya sertifikat tanah ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mengenai proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi pada kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui mengenai cara mediasi tersebut yang ditangani oleh kantor pertanahan timbul hambatan serta solusi dalam menangani hambatan tersebut.
3. Untuk mengetahui mengenai hasil mediasi jual beli tanah di kantor pertanahan dapat membatalkan sertifikat tanah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian yang dilakukan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan penelitian ini dan bisa memberikan kontribusi serta menambah wawasan bagi masyarakat dan penulis.

2. Secara Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat mengetahui bagaimana proses atau bentuk dari penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi serta berguna bagi masyarakat umum dalam penyelesaian sengketa.

E. Terminologi

1. Jual beli menurut KUHperdata Pasal 1457 menjelaskan mengenai maksud jual beli yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1458 KUHperdata menjelaskan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi Antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepekat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.
2. Sengketa dalam istilah ilmu hukum menjadi istilah baku, khususnya yang terkait dengan kasus-kasus perdata. Istilah sengketa dalam perkara perdata bertujuan untuk membedakan dengan istilah tindak pidana dalam perkara pidana. Hal ini mengacu pada istilah sengketa sebagai konflik yang berkelanjutan dan melibatkan dua pihak atau lebih. Artinya, sengketa perdata bisa berkelanjutan kepada tindak pidana. Maka sengketa adalah

keadaan ketika konflik tersebut dinyatakan di muka umum atau dengan melibatkan para pihak.⁸

3. Penyelesaian sengketa merupakan penyelesaian sengketa yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa melalui jalur di luar pengadilan (*non litigation*) dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.⁹
4. Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁰

⁸ Endrik Safudin, *Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase*, Intrans Publishing, Malang 2018, hlm. 5

⁹ *Ibid*, hlm .6

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18

5. Mediasi secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa latin, *mediare* yang berarti berada di tengah.¹¹ Secara umum mediasi adalah suatu prosedur penengahan di mana seseorang bertindak sebagai “kendaraan” untuk berkomunikasi antar para pihak, sehingga pandangan mereka yang berbeda atas sengketa tersebut dapat di pahami dan mungkin di damaikan, tetapi tanggung jawab utama tercapainya suatu perdamaian tetap berada di tangan para pihak sendiri.¹²

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu metode yang dilakukan dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan atau suatu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan mengenai hal yang bersifat yuridis atau kenyataan yang ada. Penelitian hukum yuridis sosiologis meneliti data primer di samping juga mengumpulkan data yang bersumber dari data sekunder (kepuustakaan).

2. Metode Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Deskriptif analisis hasil penelitian ini menggambarkan terjadinya

¹¹ *Ibid*, hlm. 30

¹² Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 15

penyelesaian sengketa tanah, sebab-sebab terjadinya yang dikaitkan dan di analisa dengan menggunakan jalur mediasi di kantor pertanahan Kabupaten Semarang.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer adalah sumber yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan melalui salah satu upaya wawancara langsung dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih di mungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara yaitu pihak kantor pertanahan Kabupaten Semarang.
- b. Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh secara tidak langsung yang diambil dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan sumber lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

1) Bahan hukum primer terdiri dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

d. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang
Prosedur Mediasi di Pengadilan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Terdiri dari buku-buku, jurnal hukum, atau bahan penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan penelitian penyelesaian sengketa jual beli tanah di luar pengadilan melalui mediasi.

3) Alat Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang inkrak, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi beberapa jenis diantaranya :

a) Studi Lapangan

Metode ini dimaksud untuk memperoleh data primer yaitu data yang benar-benar terjadi dan didasarkan pada kenyataan yang ada pada lapangan. Dalam studi lapangan ini dapat dilakukan dengan cara melakukan interview atau wawancara secara lisan antara penulis dengan responden yang terdiri dari satu orang atau lebih.

b) Studi Kepustakaan

Metode studi kepustakaan ini dimaksud untuk mencari data sekunder, dalam metode ini yang dilakukan oleh penulis yaitu

mencari bahan atau materi yang bersifat teoritis yang bertujuan sebagai bahan perbandingan sehingga akan memperoleh data yang dapat dipertanggung jawabkan. Dalam hal ini bahan atau data yang diperoleh dari buku-buku pedoman, semuanya masih berkaitan erat dengan penyelesaian sengketa tanah yang menjadi kajian dalam studi penelitian ini.

4. Lokasi Penelitian

Untuk dapat memperoleh data yang akurat, penulis memerlukan lokasi penelitian, maka dari itu penulis memilih lokasi penelitian yang sesuai dengan kajian yang akan diteliti yaitu dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

5. Metode Analisis Data

Setelah data diperoleh itu data primer atau sekunder kemudian data tersebut di analisis secara Deskriptif Kualitatif, yaitu suatu metode penelitian untuk mendapatkan suatu data yang sebenarnya bukan hanya menyajikan data yang apa adanya melainkan juga berusaha menginterpretasikan korelasi sebagai faktor yang ada meliputi sudut pandang atau proses yang sedang berlangsung yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian Penyelesaian Sengketa Tanah Di Luar Pengadilan Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembaca memahami isi, penulisan skripsi ini disusun secara sistematis dalam empat bab, yang disusun berurutan, yaitu :

Bab pertama berupa pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua tinjauan dalam skripsi merupakan perluasan dari tinjauan pustaka dalam proposal penelitian. Perluasan dengan cara lebih spesifik menuangkan telaah pustaka tersebut dalam sub-sub bab dalam penelaahan pustaka yang juga ditambahkan dalam sub bab mengenai perspektif islam.

Bab ketiga menyajikan hasil penelitian yang merupakan jawaban dari perumusan masalah. Sebaiknya setiap masalah dijawab dalam sub bab tersendiri dan sesudahnya dilakukan pembahasan dalam sub bab tersebut.

Bab keempat berupa penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Simpulan merupakan pernyataan singkat dan tepat yang dijabarkan dari hasil penelitian dan pembahasan. Simpulan harus disesuaikan dengan perumusan masalah atau sebagai jawaban singkat perumusan masalah. Dan saran dibuat berdasarkan pengalaman dan temuan pada saat penelitian yang di tunjukan kepada para pihak yang berkaitan dengan penelitian