

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu anugerah Tuhan YME yang dapat dijadikan sumber kehidupan yakni adalah tanah. Dalam hidupnya, manusia akan selalu bergantung pada tanah baik sebagai bangunan, sumber pangan ataupun yang lainnya. Di Indonesia, tanah menjadi sesuatu yang krusial mengingat Indonesia ialah negara agraris dimana tanah dibutuhkan oleh petani di desa. Fungsi tanah bagi manusia yakni sebagai tempat tinggal dan menjadi sumber kehidupan baginya. Tanah pula menjadi harta yang dapat diinvestasikan di kehidupan mendatang, dimana tanah memiliki sifat tetap (permanen) dan tidak mengalami pembaharuan.¹

Ungkapan mengenai tanah yang tertera pada Al-Quran sebagai kitab suci dapat dilihat dengan macam-macam kata yang diartikan. Tanah diartikan *al-ardh*, *ath-thiin*, dan *turab*. Kemudian, arti tanah pun meluas sesuai konteksnya. Allah SWT berfirman sebagaimana Q.S. Al-Araf Ayat 10 di bawah ini:

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعِيشًا قَلِيلًا مَا تَشْكُرُونَ

¹ Nanda Yusri Pratama, *Penyelesaian Sengketa Dengan Mediasi Badan Pertanahan Nasional Antara PT. Meridan Sejati Surya Plantation Dengan Kelompok Tani Tunas Jaya di Kabupaten Siak Provinsi Riau*, Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau, Vol.III No.2, Oktober 2016, hal 2.

Artinya : “ Sesungguhnya Kami telah menempatkan kamu sekalian di muka bumi dan Kami adakan bagimu di muka bumi (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur ”.²

Melihat dari ayat di atas, disimpulkan Allah SWT memberikan manusia sumber penghidupan termasuk didalamnya adalah tanah yang kita tempati atau kita pijak saat ini, dan supaya kita bersyukur dengan cara merawat apa yang telah Allah SWT berikan.

Guna melakukan pemenuhan kebutuhan manusia kaitannya dalam bertransaksi, dalam praktik bisnis hadirlah hukum perjanjian di seluruh dunia yang saat ini menjadi aspek dengan perkembangan sangat pesat. Akan tetapi dewasa ini pelaku usaha tidak dapat mengandalkan satu ketentuan yakni berdasarkan ketentuan pada Buku III KUH Perdata tentang Perikatan saja seiring berkembangnya hukum perjanjian pada praktik bisnis. Perkembangan terjadi karena adanya pengaturan prinsip pada kontrak yang bebas sesuai Pasal 1338 KUH Perdata. Paham yang dianut pada Buku III KUH Perdata yakni terbuka, dimana pelaku perjanjian memiliki kebebasan dalam penentuan isi perjanjian dan harus dibuat pula sistem hukum sebagai acuan perjanjian terkait hal yang akan diperjanjikan, perjanjian seperti apa yang akan dilakukan, dan mekanisme dapat dilakukan apabila terjadi permasalahan di masa mendatang. Walaupun pelaku perjanjian mendapat kebebasan, namun perjanjian yang dilakukan tidak diizinkan untuk berlawanan dengan undang-

² Q.S. Al-Araf Ayat 10.

dibuat bagi setiap manusia yang beriman, baik janji kepada sesama manusia ataupun kepada Allah SWT.

Pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus masuk akal dengan menjunjung nilai moral pada manusia. Sebagai makhluk yang diciptakan Tuhan, manusia selalu memerlukan orang lain dan tidak mampu hidup sendirian. Pada hubungannya dengan orang lain, kehidupan manusia harus penuh dengan tolong menolong, saling menghormati, tenggang rasa, peka terhadap sesama, dan memiliki rasa kepedulian yang tinggi serta harmonis. Begitu pula dalam perumusan dan pelaksanaan isi perjanjian, tidak ada pihak yang dianggap lebih rendah atau lebih tinggi, semua diperlakukan dengan mementingkan semua pihak dan mendapatkan perlindungan akan kewajiban dan hak yang sama pula.

Mengacu pada teori kebutuhan, tanah merupakan bagian dari sejumlah objek sengketa bagi masyarakat dan negara akibat kebutuhan yang terus meningkat namun lahannya terbatas. Hal ini memunculkan adanya banyak permasalahan seperti kepemilikan tanah, sertifikat dan batasan-batasan atas tanah tersebut.⁵

Permasalahan tentang tanah timbul pada saat hak asasi warga negara berhadapan pada hak yang berwenang atau menguasai negara, atau pun dapat terjadi ketika hak asasi warga negara yang berupa hak atas tanahnya satu sama lainnya saling berhadapan. Hak atas tanah terkait hal ini yakni hak

⁵ Nur Wahyuni, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Batas Tanah*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, 2017, hal 2.

memberikan kewenangan terhadap pengambilan manfaat dan penggunaan atas hak tanahnya kepada pemegang hak.⁶

Terdapat dua cara untuk menyelesaikan sengketa, yaitu dengan melalui jalan hukum di pengadilan ataupun melakukan pemecahan sengketa tidak melalui jalur pengadilan. Terdapat sejumlah upaya gya mencari penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni melalui konsiliasi, negosiasi, arbitrase, serta mediasi oleh semua pihak. Jalan penyelesaian yang dipilih harus dipertimbangkan sebelum diambil keputusan mengingat semua penyelesaian memiliki kekurangan dan kelebihan.⁷

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Berisi pengaturan secara tegas terkait konversi hak atas tanah yang mulanya diatur berdasarkan peraturan hukum sebelum UUPA diberlakukan menjadi hak guna tanah berdasarkan peraturan UUPA. Konversi hak guna tanah tetap menjamin adanya perlindungan serta kepastian hukum untuk pemegang hak guna tanah yang sumbernya dari hukum barat ataupun secara ketentuan adat dimana pemberinya adalah Pemerintah. Tujuan utama UUPA bukan guna melindungi dan pemberian kepastian hukum kepemilikan hak guna tanah saja, namun UUPA juga berisi pengaturan lain terkait hak guna tanah yang bisa diberikan serta dimiliki individu perindividu, sekelompok individu ataupun sebuah badan hukum.

⁶ Urip Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2013, hal 9-11.

⁷ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, Visimedia, Jakarta, 2011, hal 5.

Hak guna tanah dimana dapat dimiliki serta diberikan kepada perorangan, kelompok ataupun badan hukum tercantum pada Pasal 16 UUPA ayat (1) dimana dijelaskan: Hak kepemilikan, Hak pemungutan hasil hutan, Hak pembukaan tanah, Hak sewa, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan hak selain hak yang disebut di atas akan diatur dalam perundang-undangan dan hak yang bersifat sementara sesuai pasal 53 UUPA.

Akibat kebutuhan manusia yang terus meningkat dan lahan semakin terbatas membuat ketimpangan akan tanah ini semakin besar sehingga menyebabkan bermacam-macam masalah. Permasalahan yang muncul menyebabkan tanah semakin dicari oleh masyarakat dan mengakibatkan peningkatan jumlah tanah yang diperjualbelikan sebagai bentuk proses dan sarana guna memindahkan hak atas tanah itu. Mengacu pada peraturan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terkait Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah menjelaskan peralihan hak atas tanah dengan jual beli hanyalah bisa diregistrasikan apabila terdapat akta sah yang dikeluarkan PPAT sebagai badan yang memiliki wewenang berdasarkan aturan Undang-Undang yang ada. Untuk menyediakan jaminan serta kepastian hukum pada jual beli tersebut, berdasarkan hak-hak atas tanah proses penjual belian tanah tersebut bisa dilaksanakan diatas tanah dengan hak milik saja. Hal ini berarti objek tanah dengan kepemilikan hak atas tanah yang sah.⁸

⁸ J. Andy Hartono, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hal 83.

Melalui ketentuan-keterangan tersebut, untuk mengalihkan hak atas tanah perlu dilaksanakan secara penandatanganan akta PPAT serta perlu melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan untuk mendapatkan bukti yang valid. Jika tidak ada kepemilikan akta yang diciptakan PPAT, peralihan hak atas tanah itu dianggap tidak valid sebab tidak berdasarkan aturan yang ada. Akan tetapi faktanya pada kehidupan bermasyarakat masih banyak dijumpai banyaknya penjualbelian tanah dengan dibawah tangan yang dilaksanakan oleh pembeli dan penjual. Sebagai alat bukti, jual beli tanah dibawah tangan hanya menghasikan sebuah kwitansi pembayaran yang menandakan pembelian tersebut sudah lunas. Pihak pembeli lah yang akan dirugikan dengan adanya kegiatan transaksi ini. Tanpa adanya pencatatan oleh notaris dan hanya mengandalkan kwitansi, transaksi yang terjadi tidak bisa mendapatkan kepastian akan status hukum peralihan hak atas tanah apabila di masa mendatang terjadi sengketa. Walaupun tanah sudah diserahkan kepada pembeli, namun secara normatif tidak memiliki sertifikat karena pembuatan tidak dilakukan di depan PPAT.⁹

Alternatif penuntasan sengketa salah satunya yakni Mediasi, memakai jalur *win-win solution* sebagai pendekatan melalui prosedur dan proses yang lebih sederhana sebagai pemberian keadilan kepada para pihak sehingga lebih memuaskan dengan dibantu oleh mediator yang memiliki fungsi guna

⁹ A.A. Ngurah Wirasila, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan*, Journal Ilmu Hukum, Vol. 7 No. 6, Juli 2019, hal 3-4.

menampung pendapat pihak dalam rangka penemuan penuntasan paling baik untuk pihak masing-masing.¹⁰

Alternatif Penyelesaian Sengketa dengan jalan mediasi di Indonesia telah mengalami pengembangan pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Terkait Prosedur Mediasi di Pengadilan (Perma 1/2016), serta Mediasi sengketa dan konflik pertanahan oleh BPN Republik Indonesia yang secara khusus diatur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 terkait Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pada saat ini, penggunaan mediasi sebagai pendekatan untuk menyelesaikan sengketa, masih terbatas pada sengketa dalam bidang keperdataan. Hal tersebut merupakan akibat persepsi masyarakat terkait sengketa yang secara umum dianggap tidak merugikan. Di Indonesia, ada sejumlah sengketa yang penyelesaiannya bisa dilakukan melalui mediasi, yaitu sengketa pengadilan, ketenagakerjaan, konsumen, dan bidang perbankan. Harapan atas munculnya sejumlah alternatif pada penyelesaian sengketa ini yaitu jumlah perkara yang ada di pengadilan dapat ditekan dan masyarakat merasa mendapat keadilan sesuai dengan haknya.¹¹

Mediasi merupakan upaya yang bagus untuk dikembangkan di Indonesia, karena berfungsi sebagai metode penyelesaian sengketa dengan jalur damai. Keberadaan mediasi menjadi bentuk cara penuntasan sengketa yang banyak digunakan, dengan cara penyelesaian sengketa yang menjadi salah satu norma

¹⁰ D.Y. Wiranto, *Hukum Acara Mediasi dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama menurut PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, Alfabeta, Bandung, 2011, hal 24.

¹¹ Jimmy Joses Sembiring, *Op Cit.*, hal 25-26.

sosial yang berkembang di dalam masyarakat, dan kenyataannya bahwa kehidupan masyarakat orientasinya lebih kepada keharmonisan dan keseimbangan. Sebagai wujudnya semua orang merasa dihormati, dan dihargai. Akan tetapi keseimbangan dan keharmonisan dalam kehidupan masyarakat mulai terjadi pengikisan ketika proses modernisasi berlangsung.

Ajaran islam tetap mensupport penyelesaian masalah atau konflik melalui perdamaian, termasuk sengketa tanah yang dikaji pada penelitian ini, dan mediasi adalah suatu cara penyelesaian konflik secara damai. Pedoman penyelesaian konflik secara damai juga terkandung dalam Al-Quran Surat Al-Anfal Ayat 61, Allah SWT berfirman :¹²

وَإِنْ جَنَحُوا لِلسَّلْمِ فَاجْنَحْ لَهَا وَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّهُ هُوَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ

Artinya : “Dan jika mereka condong kepada perdamaian, maka condonglah kepadanya dan bertawakallah kepada Allah. Sesungguhnya Dialah Yang Maha Mendengar lagi Maha Mengetahui“.

Spirit perdamaian juga disampaikan dalam hadits-hadits nabi, yakni sebagai berikut :

“Perdamaian antara orang-orang muslim itu diperbolehkan, kecuali perjanjian (damai) untuk mengharamkan yang halal serta menghalalkan yang haram“. (Imam Tirmidzi, Abu Daud, dan Ibn Majah).¹³

Mengacu pada latar belakang dalam penelitian ini, penulis memiliki alasan terkait pemilihan judul penelitian, yakni untuk mengetahui lebih dalam

¹² Q.S. Al-Anfal Ayat 61.

¹³ Abu Rokhmad, *Paradigma Hukum Islam Dalam Penyelesaian Sengketa*, International Journal Ihy' Ulum Al-Din, Vol.18 No.1, 2016, hal 58.

terkait perkara sengketa peralihan hak atas tanah yang kemudian diselesaikan melalui jalur non-litigasi yakni Mediasi yang melahirkan sebuah perjanjian damai antara pihak-pihak yang bersengketa.

Sesuai penjelasan di atas, peneliti memilih judul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN YANG LAHIR DARI MEDIASI ATAS SENGKETA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI BPN KOTA SEMARANG**

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada penjelasan diatas, penulis dapat merumuskan permasalahannya seperti dalam pertanyaan yakni :

1. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian yang lahir dari Mediasi terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang pada peraturan perundang-undangan ?
2. Faktor apa saja yang menyebabkan munculnya perjanjian setelah adanya Mediasi terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang ?
3. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa yang diatur atau ditawarkan dalam Perjanjian yang lahir setelah adanya Mediasi di BPN Kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Guna mengetahui dan memahami pengaturan hukum perjanjian yang lahir dari Mediasi terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang pada peraturan perundang-undangan.
2. Guna mengetahui dan mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan lahirnya perjanjian setelah adanya Mediasi terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang.
3. Guna mengetahui bentuk penyelesaian sengketa yang diatur atau ditawarkan dalam perjanjian yang lahir setelah adanya Mediasi di BPN Kota Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

Sesuai yang diuraikan dalam tujuan penelitian diatas, maka diharapkan hasil penelitian bisa memberikan manfaat dengan cara praktis ataupun teoritis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Bermanfaat bagi perkembangan wawasan dibidang Hukum Perdata khususnya serta Hukum pada umumnya.
 - b. Guna memperoleh saran yang bisa dipakai almanater untuk meningkatkan bahan perkuliahan yang sudah tersedia.
 - c. Guna menyediakan gambaran pola pikir yang jelas baik teori dibidang hukum ataupun konsep.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bermanfaat dalam menyediakan sumbangan jawaban masalah yang sedang dibahas oleh penulis.

- b. Diharapkan penelitian bisa membantu memberi masukan serta tambahan pengetahuan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik untuk sejumlah pihak yang berkaitan pada permasalahan yang dibahas.

E. Terminologi

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis ialah kegiatan mempelajari dengan cermat, pemahaman dari pemeriksaan, suatu pendapat atau pandangan berdasarkan perspektif hukum.¹⁴

2. Perjanjian

Perjanjian mengacu peraturan Pasal 1313 KUH Perdata yakni : “Perjanjian diartikan sebagai sebuah tindakan yang dilakukan oleh satu individu ataupun lebih guna mengaitkan dirinya pada satu individu ataupun lebih yang lain.”¹⁵

3. Mediasi

Mediasi merupakan metode untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan, dengan perundingan dan bantuan pihak ketiga yang tidak memihak (*impartial*) serta netral ketika bersikap (*non-intervensi*) kepada orang yang terlibat dalam sengketa, dan tidak ditolak kedatangannya oleh orang-orang yang berkonflik.¹⁶

¹⁴ <https://studylibid.com/doc/1099487/bab-ii-tinjauan-umum-1.1-pengertian-tinjauan-yuridis>, diakses pada tanggal 22 Oktober 2020, Pukul 13.48 WIB.

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁶ Endrik Safudin, *Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase*, Intrans Publishing, Malang, 2018, hal 32.

4. Sengketa

Sengketa (*dispute*) merupakan konflik yang terjadi pada suatu kelompok ataupun perorangan dengan keterkaitan dan objek kepemilikan kepentingan yang sama sehingga mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.¹⁷

5. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah sebuah tindakan hukum bertujuan guna mengalihkan hak tanahnya antar pihak yang dilaksanakan dengan sah.¹⁸

F. Metode Penelitian

Metodologi diartikan dalam beberapa definisi, yakni (a) suatu sistem atas teknik dan prosedur penelitian (b) kajian atas teknik dan prosedur penelitian (c) logika atas suatu penelitian ilmiah. Sehingga metode penelitian berarti sebuah sarana pokok guna mengembangkan seni, teknologi beserta ilmu pengetahuan. Sehingga tujuan dari penelitian ini yakni membuka kebenaran secara konsisten, metodologis, dan sistematis.¹⁹

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini memakai metode pendekatan yuridis empiris. Metode ini memiliki fungsi guna mengetahui hukum secara riil dan selaras pada berjalannya hukum yang ada dalam masyarakat.²⁰ Selain

¹⁷ Muchlisin Riadi, *Pengertian Sengketa*, (<https://www.kajianpustaka.com/2018/10/pengertian-jenis-penyebab-dan-penyelesaian-sengketa.html>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2020, Pukul 22.41 WIB)

¹⁸ <https://www.gresnews.com/berita/tips/115092-aturan-peralihan-hak-atas-tanah>, diakses pada tanggal 22 Oktober 2020, Pukul 15.30 WIB.

¹⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal 17.

²⁰ Parta Setiawan, *Metode Penelitian Hukum*, (<https://www.gurupendidikan.co.id/metode-penelitian-hukum>, diakses pada 05 November 2020, Pukul 11.55 WIB)

menggambarkan terkait penerapan ilmu hukum, penelitian ini juga menggambarkan penerapan ilmu sosial.

2. Spesifikasi Penelitian

Pada penelitian, spesifikasi yang dipakai yakni Deskriptif Analitis.²¹ Merupakan penelitian dengan tujuan guna menggambarkan keseluruhan hal berkaitan dengan perjanjian atas dasar mediasi Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang kaitannya dengan permasalahan teori hukum beserta praktik pelaksanaan yang dijelaskan secara menyeluruh, sistematis, dan dijabarkan dengan rinci. Kegiatan penelitian dilakukan dengan studi lapangan disertai referensi kepustakaan. Pengambilan data lapangan dilakukan secara langsung dilengkapi dengan makalah, tulisan, buku, dan literatur terkait Sengketa Pertanahan.

3. Jenis serta Sumber Data

Pada penelitian, sumber data yang dimanfaatkan berasal dari Data Sekunder serta Primer.²²

a. Data Primer

Adalah data yang didapatkan langsung melalui sumber utama yang asli berkaitan pada masalah yang hendak diteliti. Data didapatkan dari wawancara pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

²¹ <http://lp3madilindonesia.blogspot.com/2011/01/divinisi-penelitian-metode-dasar.html>, diakses pada tanggal 05 November 2020, Pukul 13.18 WIB.

²² <https://www.kanalinfo.web.id/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder>, diakses pada tanggal 05 November 2020, Pukul 11.49 WIB.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang didapatkan dari studi kepustakaan, dapat berupa :

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan meliputi :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 terkait Prosedur Mediasi di Pengadilan
- e. Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 terkait Penyelesaian Kasus Pertanahan
- f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 terkait Arbitrase serta Alternatif Penyelesaian Sengketa

2) Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan bahan hukum sekunder yang pengambilannya mengacu melalui dokumen resmi, buku yang berkaitan pada Sengketa Pertanahan, artikel ilmiah, karya ilmiah jurnal penelitian, majalah ataupun sumber tertulis lainnya yang berkaitan pada obyek penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan kompilasi dan sekumpulan sumber primer beserta sekunder. Sumber tersier ini misalnya *website*, *e-book*, katalog perpustakaan, KBBI, jurnal hukum online, kamus hukum, direktori, serta daftar bacaan. Buku teks dan ensiklopedia menjadi bentuk sumber tersier sekaligus sumber primer dan sekunder, terdiri atas penyajian pada satu sisi analisis dan komentar, dan sisi lainnya menjadi penyedia rangkuman bahan guna pembahasan sebuah topik.²³

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian peneliti mendapatkan data dari kumpulan sumber data primer dan sekunder mengacu pada pendekatan yang digunakan. Metode pengumpulan data yang digunakan yakni :

- a. Data Primer ialah data yang perolehannya berdasarkan wawancara. Wawancara diartikan sebagai percakapan yang berlangsung antara pewawancara dan narasumber dengan melibatkan dua orang atau lebih. Wawancara dilaksanakan menggunakan prosedur penyampaian beberapa pertanyaan yang diajukan pewawancara pada narasumber.²⁴ Pelaksanaan wawancara berfungsi guna mendapatkan keterangan secara lisan sebagai upaya pencapaian tujuan yakni berupa informasi dari narasumber terpilih secara

²³ https://id.wikipedia.org/wiki/Sumber_tersier, diakses pada tanggal 02 Oktober 2020, Pukul 00.36 WIB.

²⁴ <https://id.wikipedia.org/wiki/Wawancara>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2020, Pukul 20.00 WIB.

akurat. Dalam hal ini, penulis melaksanakan wawancara langsung dengan pihak BPN Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder yakni melalui pengkajian dokumen resmi dengan bentuk bahan hukum primer yakni Peraturan serta Undang-Undang yang berhubungan pada objek yang diteliti, bahan hukum sekunder terdiri atas literatur buku, jurnal artikel hukum, serta bentuk lainnya yang berhubungan dengan objek yang dibahas serta hukum tersier yakni ensiklopedia dan kamus yang menjadi bagian dari alat yang dimanfaatkan dalam penelitian.

5. Metode Analisis Data

Analisis data didefinisikan sebagai proses guna pengubahan, pembersihan, pemeriksaan, dan pembuatan pemodelan data guna mendapatkan informasi yang bermanfaat sehingga mampu menjadi petunjuk dalam pengambilan keputusan bagi peneliti atas pertanyaan-pertanyaan penelitian.²⁵ Analisis data merupakan hal penting dalam sebuah proses penelitian. Oleh karenanya, dibutuhkan proses agar data menjadi sederhana, sehingga lebih mudah dilakukan pembahasan, dan penginterpretasian data sesuai tujuan akhir yakni perolehan data secara akurat.

²⁵ <https://www.statistikian.com/2012/10/rancangan-analisa-data.html>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2020, Pukul 20.51 WIB.

Teknis analisis data yang dimanfaatkan pada penelitian yaitu teknis analisis data secara kualitatif. Dimana data ini diperoleh berdasarkan observasi dan wawancara di lapangan dengan bantuan acuan berupa penelitian tertulis dan peraturan terkait lainnya kemudian dilakukan analisis kualitatif sebagai bentuk upaya pencapaian permasalahan dengan jelas sehingga bisa dilakukan pembahasan. Analisis data dilakukan dengan *interpretative* yang mengacu pada teori dan hukum positif yang dituangkan selanjutnya secara *induktif* dilakukan penarikan kesimpulan guna menemukan jawaban atas masalah yang ada.²⁶

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan penjelasan penyusunan skripsi berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian yang lahir dari Mediasi atas Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang, sehingga sistematika penulisan skripsi akan ditampilkan mencakup :

BAB I : PENDAHULUAN

Memuat Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode serta Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Memuat Tinjauan Umum terkait Perjanjian mencakup Definisi Perjanjian, Bentuk-Bentuk Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, dan bagaimana perjanjian berakhir. Tinjauan Umum terkait

²⁶ Firman, *Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif*, (<https://www.researchgate.net/publication/328675958>, diakses pada tanggal 05 November 2020, Pukul 13.22 WIB)

Mediasi mencakup Definisi Mediasi, Bentuk Mediasi, Prosedur Mediasi. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah meliputi Definisi Peralihan Hak Atas Tanah, Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah, Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Memuat hasil penelitian serta pembahasan mengenai pengaturan hukum Perjanjian yang lahir dari Mediasi atas Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang pada Peraturan Perundang-Undangan dan faktor-faktor yang menyebabkan lahirnya Perjanjian setelah adanya Mediasi terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah di BPN Kota Semarang serta bentuk penyelesaian sengketa yang diatur atau ditawarkan dalam perjanjian setelah adanya Mediasi di BPN Kota Semarang.

BAB IV : PENUTUP

Memuat kesimpulan beserta saran.

