

**EFEKTIFITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
PROSES MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Mellyana Putri Ahlanissa

30301800227

PROGRAM STUDI STRATA 1 (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

LEMBAR PERSETUJUAN
EFEKTIFITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
PROSES MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN SEMARANG



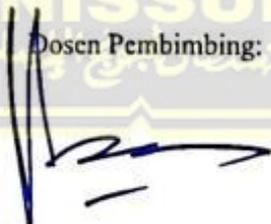
Diajukan oleh:

Mellyana Putri Ahlanissa

30301800227

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing:


H. Winanto, S.H., M.H.

NIDN. 06-1805-6502

Tanggal, 27 Januari 2022

**EFEKTIFITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
PROSES MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh :
MELLYANA PUTRI AHLANISSA
30301800227

Telah dipertahankan di depan tim penguji
Pada tanggal 19 April 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus
Tim Penguji

Ketua :



Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H

NIDN : 06-1710-6301

Anggota :



Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H, M.Hum

NIDN : 06-0504-6702

Anggota :



H. Winanto S.H, M.H

NIDN : 06-1805-6502

Mengetahui,




Dr. Bambang Tri Bawono.,S.H., M.H

NIDN : 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mellyana Putri Ahlanissa

NIM : 30301800227

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis saya yang berjudul :

**“EFEKTIFITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
PROSES MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN SEMARANG”**

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 25 Januari 2022


METERAI
TEMPEL
7 1061AJX972719028

Mellyana Putri Ahlanissa

NIM : 30301800227

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS
ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mellyana Putri Ahlanissa

NIM : 30301800227

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Alamat Asal : Jl. Gunung Gede Mulyoharjo Pemalang

Nomor HP / E-mail : 085325427922 / mellyanaputriahlanissa@gmail.com

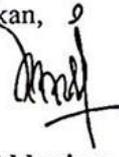
Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi, dengan judul :

**“EFEKTIFITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI
PROSES MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN SEMARANG”**

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk di simpan, di alih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 25 Januari 2022



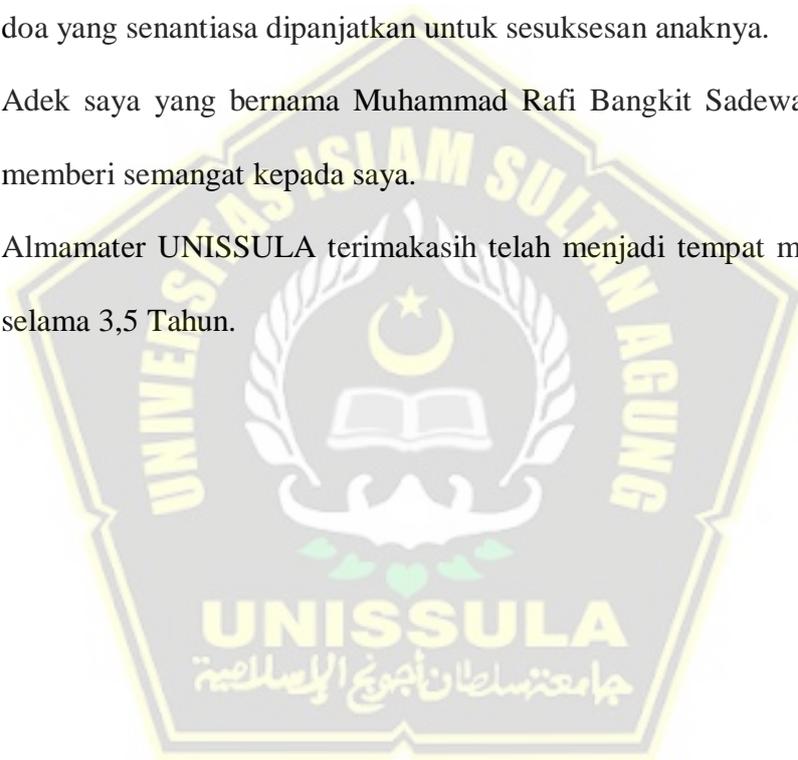
Mellyana Putri Ahlanissa

MOTO DAN PERSEMBAHAN

“Akan Selalu Ada Yang Dikorbankan Untuk Setiap Level Yang Kau Raih,
Entah Itu Waktu, Materi, Tenaga, Atau Pikiran”

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Ayah tercinta saya yang bernama Ahmad Imron, dan Ibu tercinta saya yang bernama Titik Waluyaningsih sebagai tanda bukti sayang, hormat dan terimakasih atas segala tetes keringat, jerih payah, pengorbanan, dan doa yang senantiasa dipanjatkan untuk kesuksesan anaknya.
2. Adek saya yang bernama Muhammad Rafi Bangkit Sadewa yang selalu memberi semangat kepada saya.
3. Almamater UNISSULA terimakasih telah menjadi tempat menuntut ilmu selama 3,5 Tahun.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kelapangan dan kemudahan dalam penulisan skripsi ini serta shalawat dan salam dihaturkan untuk junjungan Nabi Muhammad Shalallahu 'alaihi wasallam, suri tauladan umat.

Penulis mengucapkan syukur Alhamdulillah karena skripsi yang berjudul: **“EFEKTIFITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI PROSES MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SEMARANG”** dapat terselesaikan, yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan jenjang program strata satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam skripsi ini berbagai pihak telah memberikan bimbingan, motivasi dan bantuan moril kepada penulis. Oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan kepada Ayahanda (Ahmad Imron) dan Ibunda (Titik Waluyaningsih) tercinta, yang telah mendoakan dan membantu penulis dalam segala hal untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Selain itu tak lupa pula penulis menyampaikan rasa terimakasih dan juga penghargaan tertingginya kepada:

1. Bapak Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Arpangi, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Aryani Witasari, S.H, M.H Selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Denny Suwondo, S.H.,MH selaku Sekretaris Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Peni Rinda Listyawati.,S.H.,M.Hum Selaku Dosen Wali yang telah memberikan Arahan.
8. Bapak Winanto, S.H, M.H Selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Didik Handoko, S.H, Selaku Kepala SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.
10. Ayahanda (Ahmad Imron) dan Ibunda (Titik Waluyaningsih) tercinta, adekku tersayang (Muhammad Rafi Bangkit Sadewa) yang selalu memberi dukungan penuh dan memberi semangat yang tiada henti.

11. Reyhan Sava Odagoma sebagai teman dekatku yang selalu mendengarkan curahan dan keluh kesahku, yang selalu memberi semangat untuk terus menimba ilmu, dan harus menyelesaikan apa yang sudah dimulai.

12. Fariz, Jeje, Anisa, Arys, Viak, Askuroh, Hikam, Dilla, Al, Hasna, Adinda, Sarah, Arjuna, Resa, Fathia, Desna, Ilham, Hanung, Rizky, Satria, Rio, Mella, Mba Vero, Mba Sasa, Mba Fira, Mba Bunga, Maya, Pina, Sargib, Widi, Azizah, Rifda, Amar, Dhina, Yudit, Nadya, Ardeva, dan teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang sudah ikhlas mendengarkan curahan hatiku serta selalu memberikan semangat dan motivasi.

Saya menyadari bilamana pada skripsi ini masih memiliki banyak sekali kekurangan dari segi isi maupun penulisan. Jika ada kata-kata atau kalimat yang kurang mohon maaf dimaafkan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya untuk saya dan pembaca serta agama, negara, dan masyarakat. Aamiin.

Semarang, 25 Januari 2022

Penulis,

Mellyana Putri Ahlanissa
NIM 30301800227

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Terminologi	7
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Hak Atas Tanah.....	16
1. Pengertian Tanah	16
2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	18
B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah.....	26
1. Pengertian Sengketa.....	26
2. Pengertian Sengketa Tanah	27
3. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah	27
C. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam.	49
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang	57
1. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mekanisme Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang	59
2. Angka Laporan Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik di Badan Pertanahan Nasional Kabupatrn Semarang	63

3. Pola Pelaksanaan Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang :	64
B. Faktor Penghambat dan Solusi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang	65
1. Faktor Penghambat Internal dan Solusi / Upaya Penyelesaian	65
2. Faktor Penghambat Eksternal dan Solusi / Upaya Penyelesaian.....	66
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	76



ABSTRAK

Di jaman sekarang sengketa pertanahan sungguh tidak dapat dihindarkan yang disebabkan oleh kebutuhan tanah yang semakin tinggi sejalan dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang kian meningkat sementara jumlah bidang tanah yang tersedia terbatas. Oleh sebab ini di perlukan sebuah regulasi atau peraturan dalam bidang penataan dan pengadaan tanah untuk kepentingan dan kesejahteraan masyarakat sehingga kemungkinan terjadinya sengketa dapat di tangani dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam upaya penyelesaian sengketa tanah telah dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang didalamnya terdapat proses mediasi sebagai upaya yang dapat di tempuh oleh masyarakat di Kantor Pertanahan/ BPN apabila terjadi permasalahan tanah dengan pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa efektif penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang serta untuk mengetahui hambatan yang dihadapi oleh BPN Kabupaten Semarang dalam menangani proses penyelesaian sengketa tanah serta solusi yang ditawarkan agar pelaksanaan penyelesaian sengketa berjalan lancar dan efektif.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis. Dengan spesifikasi penelitian deskriptif. Sumber Data dalam penulisan ini menggunakan data primer dan data sekunder. Untuk pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan yaitu dengan pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan dan studi lapangan yaitu menggunakan metode wawancara, serta metode analisis yang digunakan adalah kualitatif

Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan melalui proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 namun terdapat beberapa hal yang membedakan antara lain adalah pihak-pihak yang hadir dalam pelaksanaan mediasi, tidak semua pihak yang disebutkan dalam PERMEN Agraria No 11 Tahun 2016 dihadirkan oleh BPN Kabupaten Semarang dalam proses. mediasi, berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan, pelaksanaan mediasi di BPN Kabupaten Semarang belum efektif, hal ini terlihat dari data yang telah diperoleh dari BPN Kabupaten Semarang yaitu tingkat keberhasilan mediasi yang rendah di pengaruhi oleh beberapa faktor penghambat baik secara internal maupun eskternal. Solusi yang dapat dilakukan yaitu meningkatkan kualitas dan kuantitas tenaga kerja dan agar tidak marak terjadi sengketa pertanahan adalah dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai segala hal yang berkaitan dengan administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Sengketa, Penyelesaian, Mediasi

ABSTRACT

Nowadays, land disputes become unavoidable problem which is caused by the higher demand for land which is in line with the growth of in population while the number of the land is limited. Therefore, it is nece have a regulation in the field of the land arrangement and acquisition importance and welfare of the society. Thus, the possibility of disputes solved properly in accordance with the applicable regulation. As the resolving the land dispute, the Minister of Agrarian has issued a rea Number 11 of 2016 which concern about the land dispute resolution in consist of way in a mediation process which can be taken by the societ National Land Agency office (BPN) in case of land dispute problems wit parties. This research aims to know the effectiveness of the dispute res carried out by the National Land Agency of Semarang Regency and to find obstacles faced by the the National Land Agency of Semarang Regency in hane the process the land dispute resolution and offered solution the Nationa Agency of Semarang Regency. Then, the execution of dispute resolutio smoothly and effectively.

The research method used in this research was sociological ju method with descriptive research specifications. The researcher used prima secondary data as the research material. In addition, the technique o collection used was library research and field studies. Beside, the analysis m used was qualitative method.

The execution of resolution in the land dispute conducted throug mediation process by the National Land Agency of Semarang Regency had carried out accordance with the regulation of the regulation of Minist Agrarian Number 11 of 2016 but there are several things that distinguish, a others, the parties present in the mediation process as mentioned in Ag PERMEN No.11 of 2016 presented by National Land Agency of Semarang in the mediation process. Based on the research that has been conducted be researcher, it revealed that the execution of mediation National Land Agena Semarang Regency has not been effective, this can be seen from the data that has been obtained from BPN Semarang Regency, namely the low success rate of mediation is influenced by several inhibiting factors both internally and externally. The solution that can be done is to increase the quality and quantity of the workforce and to prevent land disputes from rife is to disseminate information to the community regarding all matters relating to land administration.

Keywords : Dispute, Resolution, Mediation

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah merupakan karunia dari Tuhan YME yang dianugerahkan kepada manusia untuk dapat dikelola dan diberdayagunakan untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta : Djambatan, 2008 hlm. 219

dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.²

Perkara perdata adalah perselisihan hubungan antara perseorangan (subjek hukum) yang satu dengan perseorangan (subjek hukum) yang lain mengenai hak dan kewajiban/perintah dan larangan dalam lapangan keperdataan (misal perselisihan tentang perjanjian jual beli, sewa, pembagian harta bersama, dsb). Dalam perkara perdata sudah pasti terdapat perselisihan. Dalam hal ini ada sesuatu yang menjadi pokok perselisihan, ada yang dipertengkarkan, dan ada yang di sengkatakan. Sebenarnya perselisihan itu bisa diselesaikan dengan cara kekeluargaan atau musyawarah. Jika perselisihan atau persengketaan itu tidak dapat di selesaikan oleh pihak-pihak itu sendiri, maka diperlukan penyelesaian melalui pihak ketiga yang lebih kompeten, dalam hal ini adalah hakim di pengadilan sebagai pihak dan instansi yang berwenang, dan tidak memihak pihak manapun dalam memutuskan perselisihan atau sengketa tersebut. Hakim di pengadilan tersebut bertugas menyelesaikan suatu perkara dengan jalan memeriksa dan mengadili seadil-adilnya pihak yang berselisih dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (hukum formil), dalam hal ini Hukum Acara Perdata. Putusan hakim tersebut bersifat mengikat ke dua belah pihak yang berperkara.³

Konflik adalah gejala sosial yang pasti akan hadir dalam setiap kehidupan karena konflik bersifat inheren. Artinya, konflik akan senantiasa ada di mana saja, kapan saja, dan dalam setiap ruang dan waktu. Hal-hal yang mendorong

² Amriani, Nurnaningsih, 2012, *MEDIASI: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada hlm. 75.

³ <https://www.pn-tanahgrogot.go.id/perkara-perdata/layanan-informasi-publik/perkara-perdata>, diakses pada tanggal 28/08/2021 pukul 22.21.

timbulnya konflik dan integrasi adalah adanya persamaan dan perbedaan kepentingan sosial. Dari setiap konflik yang terjadi, ada di antaranya yang dapat diselesaikan secara tuntas dan adil, ada juga yang berjalan secara berlarut-larut tanpa adanya titik temu. Konflik dapat berujung pada kekerasan dan intervensi dari pihak ketiga yang sengaja ingin mengambil keuntungan dari pertikaian dua kelompok.⁴

Tujuan penyelesaian sengketa tanah oleh BPN adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Permen Agraria No.11 Tahun 2016 mengatur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi, yaitu penyelesaian sengketa berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kehidupan semua pihak. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian berdasarkan berita secara mediasi yang mengikat para pihak.⁵

Dalam praktiknya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu cara litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di Pengadilan, sedangkan non litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar Pengadilan melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi pada dasarnya merupakan upaya terakhir apabila penyelesaian sengketa secara

⁴ <https://www.merdeka.com/jatim/konflik-adalah-fenomena-sosial-yang-berisi-pertentangan-antar-pihak-ini-lengkapnya-kln.html>, diakses pada tanggal 28/08/2021 pukul 22.30

⁵ Nia Kurniati dan Efa Laila Fakhirah "BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No 11 Tahun 2016", *Sosiohumaniora*, Volume 19 No.2 Juli 2017 : 19 – 105

kekeluargaan atau perdamaian ternyata tidak menemukan titik temu atau jalan keluar. Meskipun demikian tidak sedikit juga masyarakat yang lebih memilih proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi, karena prosesnya yang lebih sederhana, cepat dan biaya murah, serta dengan sifat putusan yang win-win solution yang diambil dari hasil musyawarah dan atas kesepakatan bersama, maka tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam rangka mewujudkan asas sederhana, cepat dan biaya murah serta agar tercapainya asas keadilan dan kepastian hukum, guna menghadapi permasalahan tersebut maka lembaga perdamaian dalam bentuk mediasi menjadi salah satu solusi alternatif.⁶

Penyelesaian sengketa non litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan tidak menggunakan pendekatan hukum formal. Penyelesaian sengketa non litigasi juga dikenal dengan istilah ADR (Alternative Dispute Resolution). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) dapat ditempuh dengan berbagai cara. ADR tersebut dapat berupa :⁷

- a. Negosiasi
- b. Arbitrase;
- c. Mediasi;
- d. Konsiliasi;
- e. Penilaian Para Ahli

Salah satu bentuk ADR (Alternative Dispute Resolution) adalah mediasi, prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor BPN. Terhadap

⁶ Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet.4, PT. Grafitri, Bandung, 2015, hlm. 63.

⁷ Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 186

laporan tersebut Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna di tangannya permasalahan. Kemudian Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi/negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala BPN untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima BPN, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh BPN. Terhadap Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi.⁸

Sebagai mediator, BPN mempunyai peran membantu para pihak dalam memahami pandangan masing-masing dan membantu mencari hal-hal yang dianggap penting bagi mereka. Mediator mempermudah pertukaran informasi,

⁸ Herwandi, Op.Cit, hal.70-72.

mendorong diskusi mengenai perbedaan-perbedaan kepentingan, persepsi, penafsiran terhadap situasi dan persoalan-persoalan dan mengatur pengungkapan emosi. Hal ini sesuai dengan peran mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.⁹

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis berkeinginan untuk mengetahui lebih jauh tentang bagaimana keefektifan penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang maka penulis dengan ini tertarik untuk membahas dan meneliti karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul : **EFEKTIFITAS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI PROSES MEDIASI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SEMARANG.**

⁹ Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan terhadap penyelesaian Sengketa dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 16

B. Rumusan masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang?
2. Apa saja faktor penghambat dan solusi penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dan solusi penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

1. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang hukum perdata dan memberikan sumbangan referensi bagi pengembangan Ilmu Hukum yaitu Hukum Perdata.
2. Untuk menambah ilmu dan pemahaman khususnya dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah melalui proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.

b. Manfaat Praktis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk masyarakat dan pihak-pihak terkait dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.
2. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan mahasiswa dapat memahami tentang ilmu yang diperoleh secara teori dan ilmu yang diperoleh langsung di lapangan sesuai kenyataan yang terjadi dalam proses penyelesaian sengketa oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.

E. Terminologi

Penulisan ini berjudul **“Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang”**.

a. Pengertian Efektifitas

Efektifitas umumnya di pandang sebagai tingkat pencapaian tujuan operatif dan operasional. Pada dasarnya efektifitas adalah tingkat pencapaian tugas sasaran organisasi yang di tetapkan. Efektifitas adalah seberapa baik pekerjaan yang di lakukan, sejauh mana seseorang menghasilkan keluaran sesuai dengan yang diharapkan. Ini dapat di artikan, apabila suatu pekerjaan dapat dilakukan sesuai dengan yang direncanakan, dapat dikatakan efektif tanpa memperhatikan waktu, tenaga dan yang lainnya.¹⁰

¹⁰ <http://repository.uin-suska.ac.id/4114/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 01/09/2021 pukul 23.44

b. Pengertian Penyelesaian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan). Penyelesaian berasal dari kata dasar selesai.¹¹

c. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak. Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.¹²

d. Pengertian Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang berperan penting terhadap keberlangsungan hidup organisme. Fungsi tanah tidak hanya sebagai tempat berjangkarnya tanaman, penyedia unsur hara, tetapi juga berfungsi sebagai salah satu bagian dari ekosistem. Sebagai bagian dalam sebuah ekosistem, maka fungsi tanah tersebut harus diperhatikan, sebab bila penurunan fungsi tanah terus terjadi

¹¹ <https://lektur.id/arti-penyelesaian/>, diakses pada tanggal 01/09/2021 pukul 23.47

¹² Amriani, Nurnaningsih, 2012, *MEDIASI: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada hlm.

akan menyebabkan terganggunya ekosistem dan tentunya akan berdampak terhadap makhluk hidup di sekitarnya, terutama manusia.¹³

e. Pengertian Mediasi

Mediasi adalah upaya penyelesaian konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak. Mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak menemukan penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

f. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013) Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.¹⁴

¹³ <http://scholar.unand.ac.id/23372/2/2.%20Bab%20I%20%28Pendahuluan%29.pdf>, diakses pada tanggal 02/09/2021 pukul 00.02

¹⁴ http://eprints.undip.ac.id/61009/3/10._BAB_II.pdf, diakses pada tanggal 02/09/2021 pukul 00.10

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.

Untuk mencapai sasaran yang tepat bagi penelitian ini, penulis menggunakan metod penelitian sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Jenis Pendekatan Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah pendekatan penelitian yuridis Sosiologis. Yang dimaksud dengan yuridis adalah tujuan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan, sedangkan sosiologis mengacu pada pelaksanaan dan fakta yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Penelitian yuridis sosiologis dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Artinya suatu penelitian yang dilakukang terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakt dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penelitian yang termasuk dalam spesifikasi penelitian hukum empiris. Sifatnya adalah deskriptif yang bertujuan mendapatkan gambaran lengkap tentang kejadian hukum yang berlaku di tempat tertentu. Suatu

penelitian diskriptif merupakan suatu penelitian yang memberikan data tentang fakta-fakta yang ada.

3. Bahan Penelitian

Data yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini bersumber dari 2 (dua) sumber yaitu :

a. Data Primer

Yaitu sumber data yang didapat langsung dari lapangan berupa data-data dari Badan Pertanah Nasional (BPN) Kabupaten Semarang, yang telah diperoleh secara langsung melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten.

b. Data Sekunder

Sumber data yang di peroleh melalui studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan. Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hukum dengan permasalahan yang diteliti, Antara lain yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

c) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku hukum agraria, buku hukum acara perdata buku mediasi sengketa tanah, buku hukum alternative penyelesaian sengketa di luar pengadilan, buku hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian hukum, serta pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4) Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

a) Studi Kepustakaan

Yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan hukum tersebut.

b) Studi Lapangan

Dalam studi ini, penulis menggunakan metode wawancara, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan tatap muka dan tanya jawab secara langsung antara peneliti dan narasumber. Dengan menggunakan metode wawancara tersebut, peneliti mengambil sampel sumber data dengan mewawancarai orang atau lembaga yang di anggap paham dan mengerti tentang penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini adalah sesuai dengan judul, maka penelitian ini berlokasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang. Alasan dipilihnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang dalam penelitian ini karena berada di salah satu Kabupaten yang memiliki penduduk cukup padat dengan pembangunan dan luas wilayah yang memungkinkan terjadi permasalahan pertanahan dan telah menyelesaikan banyak sengketa tanah.

6. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Penelitian Kualitatif adalah metode dan teknik pengumpulan datanya dengan cara memakai dan menganalisis data sekunder yang berupa peraturan perundangundangan, dokumen, buku kepustakaan dan literatur lainnya yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Tanah, Mediasi dan Konflik Pertanahan. Setelah itu data sekunder yang dimiliki oleh penulis dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung studi lapangan oleh penulis yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan, sehingga dapat dilakukan pengumpulan data dan penyusunan data secara sistematis dan dapat menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat dicari pemecahannya yang akhirnya dapat ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini dibagi dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu dengan yang lainnya, maka sistematikanya sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas Tinjauan Pustaka mengenai Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Hak Atas Tanah, Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah, Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu tentang penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang serta faktor penghambat beserta solusinya, dan keefektifan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini akan membahas mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang ada di bab sebelumnya, serta saran dari penulis berkaitan tentang tema yang terdapat pada penelitian ini yaitu tentang efektifitas penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi oleh badan pertanahan nasional kabupaten semarang



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Sebuah tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebuah “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Tanah merupakan aset Negara Indonesia, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994) tanah dapat diartikan :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll)

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang

sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.¹⁶

Pengertian lain tentang tanah di kemukakan oleh Maria R. Ruwiasuti, tanah adalah: “Suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (biasa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan”. Maria R. Ruwiasuti mengemukakan ada dua fungsi tanah, yaitu: 1) Potensi ekonomis; 2) Potensi budaya. Potensi ekonomis

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 18

¹⁶ http://eprints.undip.ac.id/45126/3/BAB_II.pdf, diakses pada tanggal 14/09/2021 pukul 19.00

adalah potensi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut. Tanah yang berfungsi ekonomis, dapat berupa tanah :

- a. Gunung
- b. Sungai
- c. Hutan
- d. Sumber-sumber mineral
- e. Lahan-lahan pertanian

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.¹⁷

Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Hak-hak yang bersifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifatsifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.¹⁸

Dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah, yang berisi serangkaian kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan dan dilarangnya tidak boleh dilakukan bagi pemegang hak nya. Adapun hierarki hak penguasaan atas tanah, yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga mempunyai sifat religius lainnya seluruh tanah yang dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat

¹⁷ *Ibid* hlm. 283

¹⁸ <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/16893/F.%20BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 14/09/2021 pukul 20.15

abadi, artinya hubungan-hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan terus berlangsung tiada terputus selamanya.¹⁹

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah tersebut menunjukkan hubungan hukum dibidang hukum perdata. Walaupun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam hukum tanah nasional adalah hak kepemilikan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga negara secara individual.²⁰

2. Hak menguasai negara atas tanah

Sampai saat ini pengertian konsep hak menguasai negara tidak mempunyai pengertian yang jelas dan tegas sehingga mempunyai penafsiran ses (Santoso, 2015) yang dengan kepentingan yang berpotensi menimbulkan komplik dalam implementasinya. Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Ida Nurlinda bahwa: Pengertian "dikuasai" negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, tidak dijelaskan lebih rinci dalam penjelasan, baik penjelasan umum maupun penjelasan pasal demi pasal. Hal ini memungkinkan hak menguasai negara itu ditafsirkan atas berbagai pemahaman, tergantung dari sudut pandang dan kepentingan yang menafsirkan.

Sedangkan pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata "menguasai" berarti kedudukan berkuasa atas sesuatu atau memegang kekuasaan atas sesuatu³. Dengan demikian hak menguasai negara jika dimaknai menurut pengertian kamus adalah kekuasaan negara atas sumber daya alam Indonesia.

¹⁹ Urip Santoso "Perolehan Hak Atas Tanah", PT. Kencana, Jakarta, 2015, hlm 12-13

²⁰ Boedi Harsono "Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001", Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hlm 43.

Sehingga bila dihubungkan dengan penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang secara khusus memberikan pengertian hak menguasai atas tanah adalah dinyatakan : sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan ”dikuasai”, dalam pasal ini akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia. ²¹

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi di kuasakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. ²²

Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam pasal 2 ayat (2) UUPA adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk dalam wewenang ini
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Tujuan hak menguasai negara atas tanah dimuat dalam pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara

²¹ <file:///C:/Users/user/Downloads/343-Article%20Text-1059-1-10-20151022.pdf>, diakses pada tanggal 15/09/2021 pukul 16.00

²² Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta, 2012, hlm 79-80

hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Hak menguasai negara tidak dapat di pindahkan kepada pihak lain, akan tetapi pelaksanaanya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat. Sepanjang hal itu di perlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi, dan segala sesuatunya akan diatur dengan peraturan pemerintah.²³

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Menurut Ter Haar hak ulayat adalah hak untuk mengambil manfaat dari tanah, perairan, sungai, danau, perairan pantai, laut, tanamantanaman dan binatang yang ada di wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 4 RUU SDA Agraria hak ulayat adalah kewenangan masyarakat hukum adat untuk mengatur secara bersama-sama pemanfaatan tanah, perairan, tanaman serta binatangbinatang yang ada di wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Farida Patittingi sendiri memberikan definisi Hak Ulayat adalah hak masyarakat hukum adat terhadap tanah dan perairan serta isinya yang ada di wilayahnya berupa wewenang menggunakan dan mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah dan perairan serta lingkungan wilayahnya di bawah pimpinan kepala adat.

Sementara itu Boedi Harsono (1999) bahwa Hak Ulayat merupakan seperangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam wilayahnya. Hak Ulayat merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang

²³ Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 94

bersangkutan sepanjang masa. Hak Ulayat adalah nama yang diberikan para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara masyarakatmasyarakat hukum adat dengan tanah wilayahnya, yang disebut tanah ulayat. Hak Ulayat masyarakat hukum adat mempunyai unsur :

- a. Mengandung hak kepemilikan bersama atas tanah bersama anggota atau warganya, yang termasuk bidang hukum perdata.
- b. Mengandung unsur kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaannya, yang termasuk dalam hukum publik.

Menurut Maria Sumardjono, dapatlah dikatakan, bahwa kriteria penentu masih ada atau tidaknya hak ulayat, harus dilihat pada tiga hal, yaitu :

- a) Adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri-ciri tertentu sebagai subjek hak ulayat.
- b) Adanya tanah/wilayah dengan batas-batas tertentu sebagai lebensraum yang merupakan obyek hak ulayat.
- c) Adanya kewenangan masyarakat hukum adat untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu.²⁴

Pada Pasal 3 UUPA mengandung pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat Hukum Adat sepanjang kenyataannya masih ada, artinya bila kenyataannya tidak ada maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat Hukum Adat masing-masing.

²⁴ file:///C:/Users/user/Downloads/jsasi2010_16_3_6_rosalina.pdf, diakses pada tanggal 15/09/2021 pukul 17.10

4. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah meliputi :

a) Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki nya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²⁵

b) Wakaf Tanah Hak Milik

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini memberikan tempat yang khusus bagi penggunaan tanah yang bersangkutan dengan kegiatan keagamaan dan sosial. Pasal 49 ayat (3) UUPA memerintahkan pengaturan lebih lanjut mengenai perwakafan tanah Hak Milik dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Pengertian wakaf disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yaitu perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya

²⁵ Urip Santoso, “Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah”, Kencana Perandamedia, Jakarta, 2010, hlm 82

untuk selamalamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.²⁶

c) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam Hukum Jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dengan undang-undang. Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada Tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai Credietverband dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Salah satu ciri Hak

²⁶ <https://core.ac.uk/download/298602717.pdf>, diakses pada tanggal 18/09/2021 pukul 15.05

Tanggungjawab sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.²⁷

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut Rachmadi Usman²⁸, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

²⁷ Benhard Limbong, 2011, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 1.

²⁸ Rachmadi Usman, 2003, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Bandung, PT itra Aditya Bakti, Jakarta, hlm 1.

2. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.²⁹

3. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah

Proses penyelesaian sengketa dapat di selesaikan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan atau disebut “litigasi” dan melalui jalur non litigasi atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan “non litigasi”.

a. Penyelesaian Sengketa Dengan Jalur Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa diantara para pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam sebuah lembaga peradilan. Litigasi yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari

²⁹ Sumarto, “Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm 2.

suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.³⁰

Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Hal ini berarti sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Kelebihan penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (win and lose position), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi). Oleh Sudikno Mertokusumo² dikatakan bahwa putusan pengadilan mempunyai tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi, yakni putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.

³⁰ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 35

Mekanisme penyelesaian sengketa melalui litigasi menunjukkan betapa rumit dan terlalu formalnya mekanisme penyelesaian sengketa melalui mekanisme litigasi sebagaimana pendapat yang dikemukakan R. Benny Riyanto yang mengutip pendapat dari Eisenberg yang menyatakan bahwa “*Court and Administrative Proceedings, the most familiar process to lawyer, features a third party with power to imposed a solution upon the disputants. It usually produces a win/lose result*”.³¹

Pendapat tersebut menunjukkan proses penyelesaian sengketa melalui litigasi identik dengan melibatkan pengacara, pihak ketiga diluar sengketa, dan posisi para pihak yang bersengketa melalui jalur litigasi juga mengharuskan mereka menjadi sangat antagonis (saling berlawanan satu sama lain) karena putusannya yang bersifat *win/lose*⁵, sehingga seringkali terjadi adalah situasi persaingan diantara pihak yang semakin sengit, bukan menciptakan perdamaian yang memberikan solusi. Padahal jika memandang kebelakang, prinsip hubungan kedua belah pihak awalnya merupakan suatu bentuk kesepakatan/perjanjian yang merupakan itikad baik kedua belah pihak untuk saling bekerja sama.

Kebanyakan proses litigasi pun bersifat terbuka untuk umum, sehingga tidak ada jaminan kerahasiaan bagi pihak yang bersengketa. Hal ini tentu saja akan menjadikan sengketa di bidang Perbankan Indonesia yang seharusnya bersifat rahasia menjadi dapat diakses oleh masyarakat umum. Apabila sebuah sengketa di bidang perbankan diselesaikan melalui lembaga pengadilan negara dan kemudian diumumkan, maka tentu saja akan menyebabkan implikasi negatif dalam bidang perbankan. Pentingnya prinsip kerahasiaan dalam bersengketa di

³¹ R. Benny Riyanto, *Masalah-Masalah Hukum*, “Majalah Ilmiah Fakultas Hukum UNDIP : Prosedur Mediasi Pada Peradilan Perdata, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2006, hlm. 10.

dunia perbankan berhubungan erat dengan etika dalam dunia perbankan, ada nama besar bank yang telah dijalankan, serta nilai *prestigious* dalam kegiatan perbankan itu sendiri.

Karakteristik penyelesaian sengketa melalui sistem litigasi (pengadilan) sebagai berikut :

- a) Proses pengadilan bersifat sangat kaku dan formal
- b) Keputusan dibuat oleh pihak ketiga (hakim) yang ditunjukkan oleh negara
- c) Para pihak tidak terlibat dalam pembuatan putusan hakim
- d) Sifat putusan bersifat memaksa dan mengikat (*coercive an binding*)
- e) Persidangan bersifat terbuka sehingga rahasia dan kondisi para pihak dapat terekspos dengan bebas ke masyarakat umum
- f) Putusannya bersifat menang-kalah sehingga dapat merusak hubungan para pihak di masa depan
- g) Para pihak tidak dapat memilih sistem hukum dan pihak ketiga yang bertugas membantu menyelesaikan sengketa
- h) Pada umumnya proses persidangan bersifat terbuka untuk umum
- i) Para pihak tidak dapat ikut mengatur jangka waktu penyelesaian sengketa.³²

³² Iswi, Cita dan Sefrianto, “*Penyelesaian Sengketa Bisnis*”, PT Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 2018 hlm. 40.

Kelebihan penyelesaian sengketa dengan sistem litigasi adalah sebagai berikut :

- a) Ruang lingkup pemeriksaannya lebih luas karena sistem peradilan di Indonesia terbagi menjadi beberapa bagian.
- b) Biaya litigasi lebih murah dibandingkan dengan non litigasi. Hal ini mengacu pada salah satu asas peradilan di Indonesia yang harus dilaksanakan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan. Rendahnya biaya litigasi juga disebabkan karena semua lembaga peradilan di Indonesia dikuasai dan dibiayai oleh Negara melalui APBN. Hal ini berbeda dengan lembaga APS yang kebanyakan didirikan dan dibiayai oleh badan hukum swasta (privat).

Dengan adanya beberapa kelebihan tersebut, berikut merupakan kekurangan yang ada pada sistem litigasi antara lain sebagai berikut :

- a) Proses litigasi bersifat terbuka untuk umum sehingga tidak dapat menjaga kerahasiaan para pihak.
- b) Proses pengadilan memakan waktu sangat lama karena terbukanya kesempatan untuk mengajukan upaya hukum atas putusan hakim melalui banding, kasasi, dan peninjauan kembali.
- c) Putusannya bersifat menang-kalah sehingga dapat merusak hubungan para pihak di masa depan.
- d) Kemampuan hakim dalam memecahkan masalah terkendala karena hakim harus menangani beberapa kasus hukum. Apabila sengketa yang terjadi termasuk dalam bidang yang tidak dikuasai hakim, para pihak

tidak bisa memilih hakim yang akan memeriksa perkara, sehingga akan mempersulit putusan yang adil sesuai bidang sengketa. Di sisi lain, hakim juga tidak boleh menolak untuk memeriksa suatu perkara meskipun aturan hukumnya tidak ada atau tidak jelas.³³

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) bukanlah merupakan satu-satunya cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa. Selain litigasi, terdapat penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi.

Selain itu terdapat pula bentuk penyelesaian sengketa yang sangat akrab diaktualisasikan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, yakni penyelesaian sengketa secara damai oleh kepala desa. Penyelesaian sengketa dengan cara ini pada dasarnya dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa karena prosesnya didasarkan pada pengaturan sendiri dan masih kental diwarnai dengan adat kebiasaan setempat. Semua hal yang telah disepakati merupakan keputusan bersama para pihak yang bersengketa.³⁴

b. Penyelesaian Sengketa Dengan Jalur Non Litigasi

Litigation (bahasa Inggris) artinya pengadilan. Jadi nonlitigasi adalah di luar pengadilan. Sebagai bahan perbandingan, litigation (pengadilan), sebagian besar tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan (constitutive) misalnya menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa

³³ Ibid, hlm 42.

³⁴ Gatot Soemartono, Arbitrase dan Mediasi di Indonesia (Cet. I; Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006), hlm. 1.

dengan menjatuhkan penetapan pengadilan (deklaratoir) misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat dan lain-lain.

Nonlitigasi sebagai kebalikan dari litigasi (*argumentum analogium*) adalah untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancanganperancangan kontrak yang baik. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi meliputi bidang yang sangat luas bahkan mencakup seluruh aspek kehidupan yang dapat diselesaikan secara hukum.³⁵

Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan kepada penyelesaian yang berkualitas tinggi, karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam. Dengan demikian, penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah penyelesaian masalah hukum secara hukum dan nurani, sehingga hukum dapat dimenangkan dan nurani orang juga tunduk untuk mentaati kesepakatan/ perdamaian secara sukarela tanpa ada yang merasa kalah.

Alternative Dispute Resolution (ADR) merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya Alternative Dispute Resolution (ADR)

³⁵ I Wayan Wiryawan & I ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, 2020, hlm. 3.

dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.³⁶

Pasal 6 UU No. 30 Tahun 1999 mengatur mengenai pilihan dalam penyelesaian sengketa melalui cara musyawarah para pihak yang bersengketa, di bawah title “ Alternatif Penyelesaian Sengketa”, yang merupakan terjemahan dari Alternative Dispute resolution (ADR). Pengertian Alternative Dispute Resolution di sini adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Dengan demikian, jelaslah yang dimaksud dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) dalam perspektif UU No. 30 Tahun 1999 itu suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Penyelesaian sengketa secara damai dilandasi adanya kesepakatan yang oleh para pihak dianggap paling baik. Dianggap baik artinya bahwa walaupun jalan kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa ini harus dilakukan dengan kesediaan untuk saling berkorban, maka pengorbanan ini dinilai paling wajar dan dengan biaya yang tidak mahal, jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

Menurut Priyatna Abdurrasyid, bahwa suatu penyelesaian sengketa nonlitigasi yang dapat memuaskan para pihak dapat dilakukan melalui suatu *combined processes of disputes resolution technique/ mechanism*.

³⁶Achmad Santoso, “*Alternatif Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*.” Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan *The Asia Foundation* Jakarta, 1995, hlm. 1.

Digabungkannya beberapa mekanisme APS tersebut dengan tujuan untuk menghemat tenaga, waktu, biaya, dan dapat menjamin keberlanjutan pelaksanaan kontrak, yakni dengan menggunakan mekanisme pendahuluan, yaitu mediasi atau konsiliasi dan determinasi dari ahli atau evaluasi ahli. Bilamana kedua mekanisme tersebut ternyata tidak berhasil, dapat dilanjutkan melalui arbitrase dengan dibatasi oleh suatu waktu yang ditetapkan oleh undang-undang atau ketentuan yang putusan akhirnya final dan mengikat.³⁷

Faktor-faktor yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja penyelesaian sengketa alternatif juga mempunyai kadar yang berbeda-beda, yaitu :

1. Apakah Putusan dibuat oleh para pihak sendiri atau oleh pihak ketiga
2. Apakah prosedur yang digunakan bersifat formal atau tidak formal
3. Apakah partisipasi dalam penyelesaian sengketa alternatif tertentu wajib dilakukan oleh para pihak atau hanya bersifat sukarela
4. Apakah dasar untuk menjatuhkan putusan adalah aturan hukum atau ada kriteria lain
5. Apakah putusan dapat di eksekusi secara hukum atau tidak
6. Apakah para pihak dapat diwakili oleh pengacaranya atau para pihak sendiri yang tampil.

³⁷Priyatna Abdurrasyid, *Penyelesaian Sengketa Perdagangan Internasional di Luar Pengadilan*, Makalah Seminar Nasional Hukum Bisnis, FH UKSW, Salatiga, 1996, hlm. 45.

Prinsip-prinsip suatu penyelesaian sengketa alternatif yang baik yaitu sebagai berikut :

- 1) Putusannya harus final dan mengikat
- 2) Putusannya harus dapat bahkan mudah di eksekusi
- 3) Badan atau orang yang menyelesaikan sengketa haruslah terpercaya di mata masyarakat dan di mata para pihak yang bersengketa
- 4) Haruslah dapat menghasilkan putusan yang adil dan jujur
- 5) Haruslah melindungi hak-hak dari para pihak yang bersengketa
- 6) Haruslah dapat diakses oleh para pihak, misalnya tempatnya jangan terlalu jauh
- 7) Harus hemat biaya
- 8) Haruslah efisien dari segi waktu
- 9) Putusannya haruslah sesuai dengan perasaan keadilan dari komunitas masyarakat dimana penyelesaian sengketa alternatif tersebut.³⁸

Adapun beberapa kelebihan mekanisme ADR bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan, yaitu :

- a) Hemat waktu
- b) Hemat biaya
- c) Prosedur rahasia (*confidential*)
- d) Kontrol oleh manajer yang tahu tentang kebutuhan dalam organisasi

³⁸ Susanti Adi Nugroho, "Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa", Kencana, 2019, Jakarta, hlm. 10-11.

- e) Keputusan *non-judicial*
- f) Prosedur yang cepat
- g) Sifat kesukarelaan dalam proses
- h) Fleksibilitas yang besar dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah
- i) Perlindungan dan pemeliharaan hubungan kita
- j) Tingkatan yang lebih tinggi untuk melaksanakan kontrol dan lebih mudah memperkiraan hasil
- k) Tinggi kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan
- l) Kesepakatan-kesepakatan yang lebih baik daripada sekedar kompromi atau hasil yang diperoleh dari cara penyelesaian kalah/menang
- m) Keputusan yang bertahan sepanjang waktu

Selain dari faktor-faktor diatas yang menjadi alasan perlunya alternatif penyelesaian sengketa, yaitu :

- a) Peradilan pada umumnya tidak responsif
- b) Keputusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah
- c) Adanya berbagai kritik yang dilontarkan kepada lembaga peradilan
- d) Kemampuan para hakim bersifat generalis
- e) Adanya berbagai ungkapan yang mengurangi citra peradilan
- f) Pencegahan terjadinya sengketa akan memperkecil sengketa.³⁹

³⁹ Susanti Adi Nugroho, "Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa", Kencana, Depok, 2019, hlm. 51.

Untuk menyelesaikan sengketa perdagangan, khususnya melalui mekanisme nonlitigasi pada umumnya terdapat beberapa cara yang dipilih. Cara-cara yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Negosiasi

Negosiasi berasal dari kata *negotiation*, yang berarti perundingan, sedangkan orangnya yang melakukan negosiasi di panggil negosiator. Negosiasi yaitu cara untuk menyelesaikan suatu sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut.⁴⁰

Dalam penyelesaian sengketa dengan cara negosiasi dilakukan karena dua alasan, yakni:

- untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa;
- untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul diantara para pihak.⁴¹

Dalam Pasal 6 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian

⁴⁰ Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Cet. I; Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006, hlm. 1.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 2.

sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri⁴²

Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut menunjukkan bahwa pada dasarnya para pihak yang bersengketa berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka tanpa perlu beracara di pengadilan.

Munir Fuady membedakan penyelesaian sengketa melalui negosiasi atas dua jenis, yaitu:

a. Negosiasi Kepentingan.

Negosiasi kepentingan (interest negotiation) merupakan negosiasi yang sebelum bernegosiasi sama sekali para pihak tidak ada hak-hak apapun dari satu pihak kepada pihak lain. Mereka bernegosiasi karena masing-masing pihak ada kepentingan untuk melakukan negosiasi tersebut. misalnya, negosiasi terhadap harga, penyerahan, waktu pembayaran, terms dan kondisi kontrak jual beli antara calon pembeli dengan calon penjual dalam hal pembelian benda tertentu. Apabila negosiasi kepentingan para pihak yang bernegosiasi tidak berhasil menemukan suatu kata sepakat, maka secara umum dapat dikatakan bahwa tidak satu pihak pun dapat memaksakan kehendak untuk tetap melanjutkan negosiasi.

b. Negosiasi Hak.

Sebaliknya dalam negosiasi hak (right negotiation), sebelum para pihak bernegosiasi, di antara para pihak telah terlebih dahulu mempunyai hubungan hukum tertentu, sehingga antara para pihak telah menimbulkan hak-hak tertentu yang dijamin pemenuhannya oleh hukum. Kemudian para pihak bernegosiasi bagaimana agar hak-hak tersebut dapat dipenuhi oleh pihak lawan. Jadi berbeda

⁴² Gatot Soemartono, Arbitrase dan Mediasi di Indonesia, Cet. I; Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006, hlm. 164.

dengan negosiasi kepentingan di mana negosiasi tersebut baru dimaksudkan untuk menciptakan hubungan hukum tertentu, sedangkan dalam negosiasi hak hubungan hukum justru telah ada sebelum negosiasi dilakukan.⁴³

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dapat diketahui bahwa pada dasarnya para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka dalam suatu pertemuan langsung.

Negosiasi pada dasarnya ditempuh oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama. Dalam hal ini Sudargo Gautama menyebutkan bahwa negosiasi merupakan proses untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, yakni suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa sebagaimana manusia itu sendiri.⁴⁴

Apabila para pihak dalam menyelesaikan sengketa secara negosiasi mengalami jalan buntu atau dengan kata lain tidak tercapai suatu kesepakatan atau persetujuan, maka para pihak yang bersengketa dapat menempuh cara lain untuk menyelesaikan sengketanya.

2. Mediasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Mediasi adalah sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat. Mediasi juga merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Berbeda halnya dengan negosiasi, proses

⁴³ Munir Fuady, Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis), (Bandung: PT citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 43.

⁴⁴ Ida Bagus Wyasa Putra, Aspek-aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional, Cet. I; Bandung: Refika Aditama, 2000, hlm. 77.

penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai mediator.

Dasar hukum tentang mediasi dapat ditemukan dalam Pasal 6 ayat (3), (4), (5) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Ketentuan hukum tentang mediasi yang diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.

Pengertian mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan asas kesukarelaan suatu perundingan
2. Mediator yang terlibat bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian
3. Mediator yang terlibat harus diterima oleh para pihak yang bersengketa
4. Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan selama perundingan berlangsung
5. Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa.⁴⁵

Selain keberadaan para pihak, juga sangatlah penting peran seorang mediator. Pihak yang netral tersebut memegang peran yang sangat penting bagi keberhasilan suatu mediasi. Karena mediasi dijadikan pilihan dalam sengketa hukum keluarga, perdata, publik dan internasional publik.⁴⁶

⁴⁵ Susanti Adi Nugroho, "Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa", Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 24.

⁴⁶ Ibid, hlm. 25.

Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008, Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesempatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁴⁷

Fungsi mediator terdiri dari :

1. Sebagai katalisator, artinya mampu mendorong lahirnya suasana yang konstruktif bagi diskusi dan bukan sebaliknya, yakni menyebabkan terjadinya salah pengertian diantara para pihak.
2. Sebagai pendidik, artinya berusaha memahami kehendak, aspirasi, prosedur kerja, keterbatasan dan kendala usaha dari para pihak.
3. Sebagai penerjemah, harus berusaha menyampaikan dan merumuskan usulan pihak yang satu kepada pihak yang lainnya melalui bahasa, atau ungkapan yang enak didengar oleh pihak lainnya, tetapi tanpa mengurangi maksud atau sasaran yang hendak dicapai oleh si pengusul.⁴⁸

Tujuan penyelesaian konflik melui mediasi terdiri dari :

- 1) Menghasilkan suatu rencana (kesepakatan) ke depan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.
- 2) Mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan-keputusan yang mereka buat.
- 3) Mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik dengan cara membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara konsensus.⁴⁹

⁴⁷ *Materi Pendidikan dan Pelatihan Mediasi Pertanahan*, Universitas Gajah Mada dan Pusat Mediasi Indonesia, Yogyakarta, 2016, hlm 9.

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 13.

⁴⁹ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 72.

Mediator adalah seorang netral dan tidak bertindak sebagai seorang hakim, dia tidak mempunyai otoritas untuk menjatuhkan suatu putusan. Malahan mediator memimpin suatu pemeriksaan tatap muka dengan pihak yang bersengketa dan menggunakan keterampilan khusus tentang bagaimana mendengarkan problem para pihak, keterampilan bertanya, bernegosiasi dan membuat pilihan, membuat para pihak menentukan solusi mereka terhadap persengketaan mereka.⁵⁰

Seorang mediator diwajibkan bertindak teleran, sabar, siap untuk mendengarkan dan piawai dalam menstranformasikan informasi atau pikiran. Setidaknya menurut Komisi SPIDR (*The Society of Professionals in Dispute Resolution*) menetapkan kriteria seorang mediator sebagai berikut :

1. Memiliki kemampuan untuk menegosiasikan proses dan menerangkan proses
2. Kemampuan untuk mendapatkan kepercayaan dan menjaga hubungan
3. Kemampuan untuk menempatkan posisi dan keinginan para pihak sesuai dengan kemauan dan tujuan
4. Kemampuan untuk memahami permasalahan dan hal-hal yang tidak terselesaikan
5. Kemampuan untuk membantu para pihak menemukan jalan keluar atau alternatif pilihan lain
6. Kemampuan untuk menolong memahami prinsipil masalah dan menolong mereka untuk memberikan keputusan

⁵⁰ Achmad Ali, *Pengadilan dan Masyarakat* (Ujung Pandang: Hasanuddin University Press, 1999), Jakarta, hlm. 17.

7. Kemampuan untuk menolong para pihak mnegukir alternatif yang tidak dapat diselesaikan
8. Kemampuan untuk menolong para pihak mengerti akan pilihan serta menginformasikannya kepada pihak lain
9. Kemampuan untuk memberikan pengertian apakah keputusan mereka dapat kelak dilaksanakan atau tidak⁵¹

Mediasi pada hakekatnya merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa yang memberikan pandangan ke depan terhadap para pihak yang bersengketa. Menurut Priyatna Abdurrasyid, mediasi sebagai suatu proses penyelesaian sengketa bekerja sangat baik. Mediasi memandang ke masa depan bukan ke masa lampau. Hukum memandang ke belakang untuk menentukan siapa yang benar dan siapa yang salah, sedangkan mediasi memandang ke depan untuk menemukan suatu solusi di mana para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketanya. Di dalam hukum, pengadilan mengemukakan kekuasaannya untuk memerintahkan suatu putusan, sedangkan di dalam mediasi keputusan diambil secara bersama-sama oleh para pihak.⁵²

Berdasarkan berbagai pandangan di atas, maka dapat dipahami bahwa mediasi pada dasarnya merupakan cara dalam menyelesaikan sengketa oleh para pihak, di mana para pihak dapat menentukan atau menunjuk pihak ketiga untuk bertindak sebagai penengah atau mediator. Kedudukan mediator dalam hal ini adalah berusaha memberikan keseimbangan para pihak yang bersengketa sehingga mereka dapat dipertemukan dalam suatu keadaan yang sama-sama

⁵¹ Ibid, hlm. 29

⁵² Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternative Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar* (Jakarta: Fikahati Aneka, 2002), hlm. 155.

menguntungkan. Harus pula dipahami bahwa mediator dalam menangani sengketa para pihak, tidak berada pada posisi yang dapat memaksa salah satu pihak untuk menerima apa yang dikehendaki oleh pihak lainnya.

Pihak ketiga dalam kapasitasnya sebagai mediator akan berusaha untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa dengan memberikan saran penyelesaian sengketa. Jika saran tersebut tidak dapat diterima oleh para pihak, maka mediator masih dapat melanjutkan fungsi mediasinya dengan membuat usulan-usulan baru. Karena itu salah satu fungsi utama mediator adalah mencari berbagai solusi, mengidentifikasi hal-hal yang dapat disepakati oleh para pihak, dan membuat usulan-usulan baru yang dapat mengakhiri sengketa.

3. Arbitrase

Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase itu sebenarnya adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta (*particuliere rechtspraak*).⁵³

Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa di luar peradilan, arbitrase ini berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase itu sebenarnya adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta.⁵⁴

Arbitrase adalah penyelesaian suatu perselisihan (perkara) oleh seorang atau beberapa orang wasit (arbiter) yang bersama-sama ditunjukkan oleh para pihak yang berperkara dengan tidak diselesaikan lewat pengadilan. Dengan demikian pada dasarnya arbitrase ini merupakan suatu proses penyelesaian sengketa para

⁵³ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis: Contract Drafting* (Cet. I; Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 340.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 96.

pihak yang dilakukan secara musyawarah dengan menunjukan pihak ketiga sebagai wasit, hal mana dituangkan dalam salah satu bagian kontrak.⁵⁵

Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.⁵⁶

Pasal 1 UU Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.⁵⁷

Dalam penjelasan umum UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan lembaga peradilan. Kelebihan tersebut antara lain adalah:

1. Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak.
2. Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedur dan administrasi.
3. Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil.
4. Para pihak dapat memilih hukum apa yang akan diterapkan untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 97

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 101

⁵⁷ Republik Indonesia, "UU", *op. cit.*, hlm. 162.

5. Putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.⁵⁸

1) Arbitrase institusional

Arbitrase institusional adalah arbitrase yang sifatnya permanen atau melembaga, yaitu suatu organisasi tertentu yang menyediakan jasa administrasi yang meliputi pengawasan terhadap proses arbitrase, aturan-aturan prosedur sebagai pedoman bagi para pihak, dan pengangkatan para arbiter. Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan.⁵⁹

2) Arbitrase ad hoc

Arbitrase ad hoc adalah badan arbitrase yang tidak permanen atau juga disebut Arbitrase Volunter. Badan arbitrase ini bersifat sementara atau temporer saja, karena dibentuk khusus untuk menyelesaikan/memutuskan perselisihan tertentu sesuai kebutuhan saat itu dan setelah selesai tugasnya, maka badan ini bubar dengan sendirinya.⁶⁰

3. Konsiliasi

Konsiliasi Dalam Kamus Besar Indonesia, konsiliasi diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan. Konsiliasi dapat juga diartikan sebagai upaya membawa pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak secara negosiasi.

⁵⁸ Republik Indonesia, "UU", *op. cit.*, hlm. 194.

⁵⁹ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 103

⁶⁰ *Ibid*, hlm 104

Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta dan (biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan), membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan tersebut tidak mengikat.⁶¹

4. Penilaian Para Ahli

Penilaian ahli adalah bentuk pendapat ahli yang dapat dipahami dan diterima oleh para pihak yang bersengketa. Dalam Hukum Acara, dikenal sebagai saksi ahli, yakni suatu kesaksian berdasarkan keahlian dari seseorang atau lebih untuk menemukan solusi pada pokok persengketaan. Penilaian ahli sebagian dari cara atau proses penyelesaian sengketa berbeda secara prinsipil dengan keterangan ahli, oleh karena keterangan ahli diberikan atau disampaikan pada suatu sidang pengadilan, sedangkan penilaian ahli dikemukakan atau disampaikan di luar forum pengadilan.

Terlepas dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan baik melalui arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli merupakan upaya-upaya yang ditempuh berdasarkan perdamaian. Bukan menggunakan kekerasan, dan perdamaian ditempuh secara musyawarah untuk mufakat. Arti pentingnya penyelesaian sengketa secara perdamaian yaitu melalui musyawarah untuk mencapai mufakat adalah ciri khas dari perkara keperdataan bahwa Hakim berkewajiban mendamaikan para pihak yang bersengketa upaya perdamaian oleh hakim tersebut terjadi ketika persengketaan akan dimulai dengan pemeriksaan hakim

⁶¹ *Ibid*, hlm. 90

sehingga menjadi kewajiban hakim mendamaikan para pihak. Upaya perdamaian oleh hakim di atas adalah perdamaian melalui jalur litigasi, dan perdamaian pula menjadi titik penting dalam penyelesaian sengketa melalui jalur arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.⁶²

C. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam.

Penyelesaian dalam ajaran islam disebut dengan istilah Al-Islah atau As- Sulh. Islah dapat juga diartikan sebagai perbuatan terpuji dalam kaitannya dengan perilaku manusia. Secara etimologi Islah dapat diartikan memutus perselisihan. Adapun secara terminologi dapat diartikan sebagai kontrak kesepakatan yang dibuat untuk menyelesaikan persengketaan. Menurut mazhab Hambali islah diartikan sebagai sebuah kontrak kesepakatan yang berfungsi sebagai media untuk mencapai perdamaian antara dua kelompok yang berselisih, umumnya hal ini tidaklah terwujud kecuali bila penggugat mampu bersikap sopan hingga tercapai tujuan. Beberapa ahli fiqih memberikan definisi yang hampir sama meskipun dalam redaksi yang berbeda, arti yang mudah difahami adalah memutus suatu persengketaan. Dalam penerapan yang dapat difahami adalah suatu akad dengan maksud untuk mengakhiri suatu persengketaan antara dua orang yang saling bersengketa yang berakhir dengan perdamaian dan tidak merugikan salah satu pihak (*win-win solution*).

Dalam Islam hukum islah dipandang sebagai suatu yang disunnahkan dan tidak mengapa seorang hakim menasehatkan kepada kedua pihak yang berseteru untuk berdamai, namun tidak boleh memaksakannya. Dan tidak selayaknya

⁶² Idris Talib, "Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi Lex et Societatis, Vol.I/No.I/Jan-Mrt/2013, dalam <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/viewFile/1295/1053> diakses pada 20/10/2021 pukul 11.05

melakukan desakan hingga seperti mengharuskan. Karena yang disunahkan dalam islah adalah apabila belum diketemukannya jalan terang/ kebenaran dari salah satu pihak. Apabila telah diketemukan kebenaran maka hukum memihak pada yang benar.⁶³

Adapun syarat as-sulh menurut ulama fikih adalah sebagai berikut :

- a. Syarat yang terkait dengan kedua belah pihak yang melakukan perdamaian :
 - Kedua belah pihak adalah orang yang cakap bertindak hukum, jika salah satu pihak yang melakukan as-sulh itu adalah anak kecil, baik sebagai tergugat maupun penggugat, maka diisyaratkan perdamaian yang dilakukan itu tidak membawa mudarat baginya.
 - Orang yang bertindak atas nama anak kecil dalam perdamaian adalah orang yang memiliki hak untuk mengelola hartanya, seperti ayah atau kakek.
 - Menurut Imam Abu Hanifah, salah satu pihak yang melakukan perdamaian itu bukan orang yang murtad. Akan tetapi syarat terakhir ini tidak disepakati Jamhur Ulama, termasuk dua orang sahabat Imam Abu Hanifah, yaitu Imam Abu Yusuf dan Imam Muhammad bin Hasan asy-Syaibani.
- b. Syarat yang terkait dengan objek as-sulh
 - Objek itu adalah sesuatu yang bernilai harta, baik berupa materi dan utang, maupun manfaat.

⁶³ M. Mukharom Ridho, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Islam (Kajian Terhadap Konsep Islah Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam islam)", Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017, hlm. 12.

- Harta itu bernilai bagi umat Islam.

Dengan demikian, khamar, bangkai, babi, dan darah tidak boleh dijadikan omat perdamaian karena benda-benda tersebut tidak bernilai harta bagi muslim.

- Objek as-sulh itu jelas.
- Harta itu milik orang yang digugat dan berada dibawah penguasaannya.

c. Syarat yang terkait dengan persengketaan yang didamaikan

- Objek persengketaan merupakan hak pribadi semata-mata, bukan hak Allah SWT. Oleh karenanya tidak boleh ada perdamaian dalam hukum zina, (pencurian), dan meminum minuman keras.
- Yang dipersengketaan itu merupakan hak penggugat. Misalnya, perdamaian tentang nasab. Seorang wanita (penggugat) yang dicerai suaminya ingin mengadakan perdamaian dengan suaminya dan menuntut agar nasab anak mereka yang lahir selama perkawinan digugurkan dari suami. Perdamaian seperti ini hukumnya batal, karena nasab anak tidak oleh dirubah. Gugatan istri itu bukan hak nya, tetapi merupakan hak hak anak, dan istri tidak boleh menggugat hak orang lain (anak).

d. Syarat yang terkait ijab dan kabul adalah bahwa kabul harus sejalan dengan ijab. Apabila kabul berbeda dari ijab, maka perdamaian tidak sah. Misalnya, dalam suatu pertengkaran mengenai ganti rugi tanah yang terpakai oleh tetangga. Pemilik tanah mengatakan : “Anda bayar saja ganti rugi Rp. 10.000,00 per meter, lalu dijawab oleh tergugat : “Saya

terima dengan harga Rp. 5.000,00 per meter”, maka perdamaian itu tidak sah, karena hal ini menunjukkan bahwa kesepakatan mengenai harga tanah yang dipersengketaan belum lunas.

Ulama Fikih mengemukakan tiga bentuk as-sulh dalam mengakhiri suatu persengketaan, yang sebagai berikut :

- a. As-sulh dalam suatu persengketaan dimana gugatan penggugat diakui oleh tergugat. Misalnya, seseorang menggugat bahwa tetangganya berutang sejumlah uang kepadanya dan tetangga tersebut termasuk as-sulh.
- b. As-sulh dalam suatu persengketaan dimana gugatan penggugat tidak diakui oleh tergugat. Misalnya, penggugat menyatakan tetangganya bahwa membangun rumahnya, tetangga tersebut telah memakai satu meter tanahnya. Tetangga tersebut tidak mengetahui bahwa tanah penggugat telah dipakainya, lalu ia mengingkari gugatan tersebut. Kemudian agar persengketaan berlanjut terus, tetangga ini mengadakan perdamaian dengan penggugat bahwa tergugat bersedia membayar ganti rugi separuh harga tanah tersebut menurut Juhur ulama perdamaian seperti ini boleh dilakukan dan hukumnya sah, karena kasus seperti ini banyak terjadi di tengah masyarakat. Alasan umhur ulama adalah firman Allah SWT. Dalam surah An-Nisa' (4) ayat 128 yang artinya: “... dan perdamaian itu lebih baik...” menurut jumhur ulama, ayat ini mengandung hukum umum dan berlaku untuk seluruh bentuk perdamaian, kecuali yang membatasi kerumunan ayat ini, maka hukumnya jadi terbatas

disamping itu Rasulullah SAW dalam sabdanya mengatakan: “perdamaian antar sesama umat Islam adalah boleh kecuali perdamaian dalam rangka menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal” (HR. Abu Dawud, at-Tirmizi, Ibnu Majah, Ibnu Hibban, dan al-Hakim). Akan tetapi, ulama mazhab syafi’i dan Ibnu Abi Laila, ahli fikih dan kalangan tabin berpendapat bahwa perdamaian dalam persengketaan yang diingkari tergugat hukumnya tidak boleh. Alasan mereka adalah apabila as-sulh dalam kasus seperti ini dibolehkan maka setiap orang bisa mengklaim hak orang lain menurut mereka hal seperti ini akan bermuara kepada menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.

Landasan Hukum islam dalam perkara penyelesaian sengketa adalah sebagaimana firman Allah SWT :

وَأِنْ طَافْتَا بِفِتْنَانٍ مِّنَ الْمُؤْمِنِينَ أَقْتُلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتَ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَىٰ فَقْتُلُوا الَّتِي تَبَغَىٰ حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاءَ تَ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ
 الْمُقْسِطِينَ ﴿٩﴾

Artinya : Dan apabila ada dua golongan orang-orang mukmin berperang, maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat zalim terhadap (golongan) yang lain, maka perangilah (golongan) yang berbuat zalim itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil, dan berlakulah adil. Sungguh, Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.⁶⁴

Menurut mazhab kelompok Syafi'iyah, berpendapat bahwa memisahkan pertikaian antara pihak yang bertikai atau lebih dengan hukum Allah SWT atau menyatakan hukum syara terhadap suatu peristiwa wajib melaksanakannya.⁶⁵

Dari pengertian di atas, apabila dicermati, di setiap perselisihan atau sengketa di dalam perjanjian terdapat tiga komponen penting yang menimbulkan persengketaan dalam hal ini adalah:

Pertama, *mushalih*, yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian atau akad terkait dengan klausula perjanjian yang telah ditentukan sebelum atau sesudah sengketa terjadi, Kedua, *mushalih'anhu*, yaitu masalah yang disengketakan yang berkaitan dengan materi atau isi perjanjian. Kesepakatan yang menjadi sumber sengketa. Ketiga, *mushalih'alaihi* atau *badalush shulh*, yaitu arbiter yang ditunjuk untuk menyelesaikan sengketa terhadap seseorang yang wanprestasi atau pelanggaran yang dilakukan oleh pihak lain.⁶⁶

⁶⁴ Alquran, Surat Al-Hujurat: 9

⁶⁵ A. Rahmat Rosyadi, *Arbitrase Dalam Perspektif Islam Dan Hukum Positif*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm 45.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 45.

Islah merupakan kewajiban umat Islam, baik secara personal maupun sosial. Penekanan islah ini lebih terfokus pada hubungan antar sesama manusia dalam rangka menunaikan kewajiban kepada Allah SWT.

Ruang lingkup bahasan Islah sangat luas, meliputi aspek kehidupan manusia, baik pribadi maupun sosial. Dalam hadits Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Abu Dawud at-Tirmizi Ibnu Majah, al-Hakim, dan Ibnu Hibban dijelaskan bahwa yang diharamkan islah adalah menghalalkan apa yang diharamkan oleh Allah SWT atau mengharamkan apa yang dihalalkannya.

Dalam catatan sejarah, sebelum diangkat menjadi nabi Muhammad SAW sebelum diangkat menjadi rosul pernah bertindak sebagai wasit dalam perselisihan yang terjadi di kalangan masyarakat Makkah. Perselisihan itu terkait dengan peletakan batu Hajar Aswad ke tempat asalnya. Di antara kaum Quraisy terjadi tentang perselisihan tentang siapa yang berhak meletakkan kembali ke tempat semula, karena masing-masing pihak saling menuntut hingga nyaris terjadi bentrokan fisik pada waktu itu.

Akhirnya, mereka menemukan jalan keluar, yaitu menunjuk orang pertama kali datang ke tempat itu melalui pintu Syaibah. Kebetulan Nabi Muhammad SAW datang lebih dulu melalui pintu tersebut dan kaum Quraisy berseru inilah al-Amin. Kami menyetujui ialah yang menyelesaikan perselisihan ini akhirnya, Nabi Muhammad berusaha untuk menyelesaikan sengketa itu dengan pendapatnya sendiri. Ternyata, mereka sepakat dan rela dengan keputusan yang dilakukan oleh Muhammad itu.

Pada awalnya Nabi Muhammad SAW bertindak sebagai Arbiter Tunggal. Selain menjadi wasit dalam perkara Hajar Aswad, Nabi juga sering menjadi wasit dalam sengketa umat. Misalnya dalam sengketa warisan antara Ka'ab ibnu Malik dan Ibnu Abi Hadrud sebagai Arbitrator Tunggal. Kemudian, juga kepada Sa'id ibnu Muaz dalam perselisihan di antara Umar dengan Ubay Ibnu Ka'ab tentang kasus nahl dan sebagainya. As-sunnah yang merupakan sumber hukum islam yang kedua juga memberikan penjelasan tentang persengketaan harus diselesaikan secara damai seperti sabda Rasulullah SAW.⁶⁷



⁶⁷ A. Rahmat Rosyadi, *Op. Cit*, hlm. 47.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional pada Pasal 1 yang menyatakan “Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah lembaga pemerintah Non Kementrian yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Presiden”.⁶⁸

Sebagai panduan operasional BPN, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Pada Pasal 4 Kantor wilayah ini terdiri atas :

- a. Bagian Tata Usaha
- b. Bidang Survei dan Pemetaan
- c. Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran
- d. Bidang Penataan dan Pemberdayaan

⁶⁸ Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

- e. Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan, dan
- f. Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa.⁶⁹

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan BPN untuk mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan, karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain. Berkait dengan masalah pertanahan yang diajukan, BPN mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Dasar hukum kewenangan BPN sebagaimana telah dikemukakan secara eksplisit, tercantum dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN.⁷⁰

Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan

⁶⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 17 Tahun 2020 Tentang 2020 Tentang

⁷⁰ Herwandi, "Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Utara", 2010, Tesis Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm 67.

Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaiannya adalah dimulai dari menerima pengaduan darimasyarakat, kemudian melakukan pengumpulan data dan menganalisis sengketa, serta mengkaji dan melakukan pemeriksaan lapangan, kemudian menerbitkan keputusan penyelesaian sengketa berupa Keputusan Pembatalan Hak atau Keputusan Pembatalan Sertipikat apabila terbukti terdapat cacat administrasi dan BPN juga berperan sebagai mediasi kepada para pihak yang bersengketa.⁷¹

1. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mekanisme Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang :

Beliau menyampaikan bahwa jalur mediasi digunakan sebagai langkah awal oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang dalam menyelesaikan berbagai macam permasalahan tanah, akan tetapi jika kedua belah pihak tidak menemukan kesepakatan, maka disarankan bagi pihak yang mengajukan pengaduan untuk menempuh jalur hukum dengan cara mengajukan gugatan di pengadilan.

Prosedur penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme mediasi oleh BPN dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor BPN. Terhadap laporan tersebut Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat

⁷¹ Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Patik*, 10(1), 61-68.

rekomendasi yang di tujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna di tangannya permasalahan. Kemudian Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi/negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah BPN akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Namun, jika proses mediasi berjalan alot maka akan membutuhkan waktu yang lebih lama dan jika tidak dicapai kesepakatan maka kedua belah pihak dimungkinkan untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan di pengadilan, namun diupayakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang yaitu dalam 30 (tiga puluh) hari paling lama.

Mediasi ini tidak dapat tercapai kesepakatan apabila salah satu pihak atau para pihak tidak memenuhi undangan pemanggilan untuk dilakukannya proses mediasi, setelah dilakukan pemanggilan 3 (tiga) kali panggilan yaitu sekali panggilan perminggu oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten Semarang. Setelah itu dilaksanakannya mediasi dan menemukan kesepakatan, maka dilanjutkan dengan perjanjian perdamaian untuk didaftarkan Kepanitraan

Pengadilan Negeri setempat tidak menjadi tanggung jawab dari mediator, akta perjanjian tersebut dikembalikan kepada para pihak untuk mendaftarkan Kepanitraan Pengadilan Negeri maupun tidak didaftarkan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut.

Tahapan pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh pegawai kantor pertanahan Kabupaten Semarang selaku mediator adalah sebagai berikut :

- a) Menerima pengaduan oleh pihak yang bersengketa bahwa telah terjadi suatu permasalahan dengan pihak lain.
- b) Melakukan pertimbangan masalah, menelaah masalah yang terjadi dari para pihak yang bersengketa.
- c) Melakukan pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk hadir dalam rangka melakukan mediasi, pemanggilan pertama untuk pihak pengadu, pemanggilan kedua untuk pihak teradu jika sudah mendengar permasalahan dari kedua belah pihak kemudian pra pihak yang bersengketa ini di pertemuan.
- d) Pembentukan Forum, sebelum perundingan dimulai antara mediator dengan para pihak yang bersengketa, yang pada saat itu mediator memulainya dengan :
 - 1) Memperkenalkan diri, dilanjut dengan perkenalan para pihak yang bersengketa
 - 2) Menjelaskan kedudukannya sebagai mediator
 - 3) Menjelaskan peran dan wewenangnya
 - 4) Menjelaskan aturan dasar tentang proses, aturan kerahasiaan dan ketentuan rapat

- 5) Menjawab pertanyaan para pihak
- 6) Bila para pihak sepakat dengan perundingan maka diminta komitmen para pihak untuk mengikuti semua aturan yang berlaku.
- e) Saling mengumpulkan dan berbagi informasi, setelah semua disepakati mediator mengadakan rapat bersama dengan meminta penjelasan pendahuluan masing-masing pihak, dalam hal ini para pihak di persilahkan untuk berbicara aktanya sesuai dengan versinya masing-masing, mediator harus mampu mengontrol interaksi para pihak serta memberikan tanggapan.
- f) Tawar menawar pemecahan masalah, masing-masing pihak bernegosiasi untuk memecahkan masalah apabila tidak mendapat titik temu maka mediator memberikan solusi atas permasalahan yang terjadi.
- g) Pengambilan keputusan, para pihak yang telah saling bekerjasama dengan bantuan mediator mengevaluasi pilihan dan akhirnya para pihak bersepakat untuk membuat keputusan bersama.
- h) Pelaksanaan Keputusan.

Pelaksanaan mediasi tercantum dalam Pasal 38 Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi dalam menyelesaikan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak dengan tujuan untuk menjamin tranparansi dan ketajaman analisis; mengambil keputusan yang bersifat kolektif dan obyektif; meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian sengketa dan konflik; menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih dan dari unsur lain yang

dipertimbangkan dan memfasilitasi penyelesaian sengketa dan konflik melalui musyawarah.⁷²

2. Angka Laporan Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang :

Berikut data sengketa tanah yang penulis peroleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang mengenai mediasi yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang sebagai alternatif penyelesaian sengketa pada tahun ketahun yaitu :

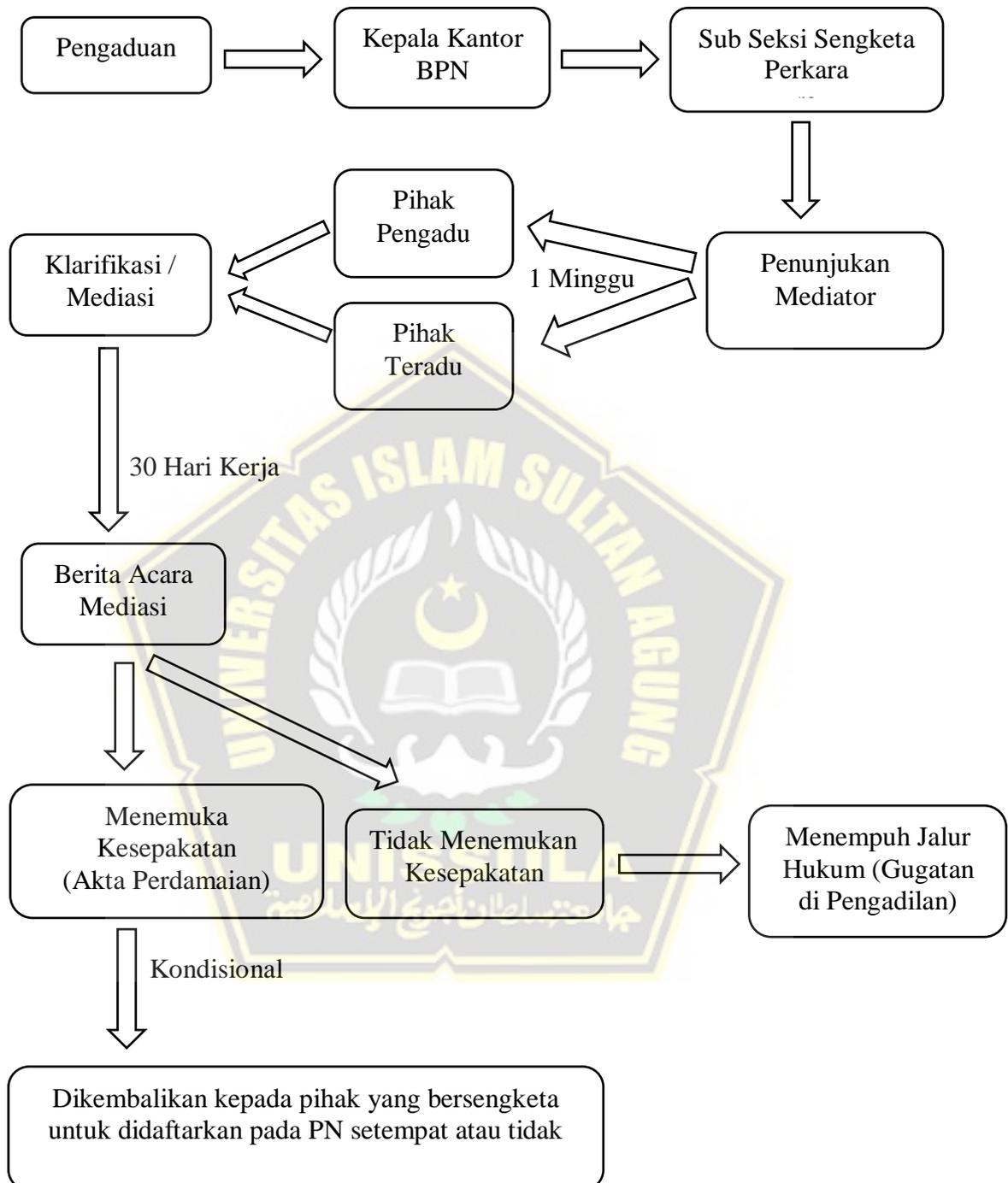
Penyelesaian tanah melalui proses mediasi

Penyelesaian Sengketa Tanah		
Tahun	Mediasi	Pengadilan
2017	8	10
2018	5	9
2019	7	13
2020	10	12
2021	12	15

⁷² Wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

3. Pola Pelaksanaan Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Semarang :⁷³



⁷³ Wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

B. Faktor Penghambat dan Solusi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang tersebut, tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) / Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang masih rendah.

Adapun faktor penghambat internal dan faktor penghambat eksternal yang ada dalam penyelesaian sengketa tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

1. Faktor Penghambat Internal dan Solusi / Upaya Penyelesaian

Faktor Penghambat Internal adalah faktor penghambat yang mempengaruhi kurangnya semangat tenaga yang berada di dalam Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang yaitu kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) baik dari segi kuantitas maupun dari segi kualitas dalam SubSeksi penanganan sengketa dan perkara yang harus melakukan proses mediasi dengan jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) yang terbatas dalam waktu 30 hari, mediator merasa sangat kuwalahan.

Solusi / Upaya Jalan keluar yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang tentang kurangnya Sumber Daya Manusia

(SDM), baik kualitas maupun kuantitas. Untuk menangani jumlah sengketa dan perkara pertanahan yang tiap tahun cenderung meningkat maka jumlah tersebut kurang dari memadai.

Untuk mengatasi hal tersebut dilakukan upaya-upaya yaitu:

- a) Meningkatkan kuantitas / jumlah tenaga kerja, agar jika sewaktu-waktu mediator harus menangani penanganan sengketa dan perkara yang harus dilakukan dengan proses mediasi dengan jumlah banyak, maka mediator tidak merasa kuwalahan lagi.
- b) Meningkatkan kualitas tenaga kerja dengan mengirimkan pelatihan kepada tenaga kerja untuk diklat mediasi, untuk mendapatkan sertifikat mediator.

2. Faktor Penghambat Eksternal dan Solusi / Upaya Penyelesaian

Faktor Penghambat Eksternal adalah faktor penghambat yang mempengaruhi kesadaran masyarakat / yang bersengketa, tentang perkara sengketa dengan proses mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang yaitu :

- a. Masalah kesadaran masyarakat untuk mengetahui tentang asal usul tanah sangat minim sekali. Hal ini dikarenakan informasi dan sarana tentang administrasi pertanahan yang jauh dari memadai. Banyak masyarakat yang tidak memperdulikan atau tidak mau memproses sengketa tanah. Karena masalah sengketa tanah dapat menjadi permasalahan yang akan datang walaupun hanya sebagian

luas tanah saja tetapi masyarakat tanpa menyadari akan bertambahnya luas tanah yang dicuri meskipun masyarakat membiarkan saja.

- b. Rendahnya tingkat partisipasi pihak yang bersengketa dikarenakan kesibukan masing-masing yang tidak dapat ditinggalkan dan dalam jangka waktu yang lama dengan demikian para pihak enggan merasa disita waktunya dengan adanya kesibukan masing-masing yang dimiliki oleh partisipasi pihak yang bersengketa.
- c. Adanya pihak yang beritikad tidak baik, biasanya memanfaatkan proses mediasi ini untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa. Tidak kooperatif dalam proses penyelesaian sengketa melalui proses mediasi ini.⁷⁴

Solusi / upaya jalan keluar tentang kesadaran masyarakat terhadap penanganan sengketa melalui proses mediasi ini sangat minim, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang mengatasi hal tersebut dengan melakukan upaya-upaya yaitu:

- 1) Di setiap kesempatan pada suatu forum dilakukan sosialisai tentang mediasi agar masyarakat / pihak yang bersengketa lebih mengerti tentang perkara yang sedang di jalanani dengan proses mediasi ini.
- 2) Perlu adanya sosialisasi oleh Kantor Pertanahan atau pihak-pihak terkait mengenai tentang prosedur pendaftaran tanah, sebab akibat terjadinya sengketa tanah serta hal lain yang berkaitan tentang pertanahan terutama di Kabupaten Semarang

⁷⁴ Wawancara dengan Bapak Didik Handoko, SH, sebagai Ka. SubSeksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang

- 3) Serta perlu diberikan pemahaman tentang pentingnya mediasi, agar dikemudian hari tidak muncul masalah atau konflik dengan pemilik-pemilik tanah di kanan kiri atau depan belakangnya.
- 4) Mediator harus mampu mempengaruhi kedua belah pihak yang bersengketa untuk saling meredakan ego masing-masing dan dapat mengendalikan emosi, agar tidak timbul perselisihan dari kedua belah pihak.
- 5) Mediator harus bersikap adil pada kedua belah pihak yang bersengketa, mediator disini memposisikan kedua belah pihak tersebut sama dan sederajat artinya tidak ada yang salah dan disalahkan.
- 6) Mediator juga akan membantu para pihak untuk menganalisis alternatif-alternatif untuk memecahkan permasalahan yang ada.
- 7) Mediator sangat tidak mempunyai kewenangan untuk membuat keputusan selama proses perundingan berlangsung.
- 8) Tidak diperbolehkan adanya campur tangan dari pihak luar seperti pengacara pihak, karena dikhawatirkan dengan adanya keterlibatan kuasa hukum ini akan mempengaruhi jalannya proses mediasi tidak berjalan dengan baik, karena seorang pengacara memiliki kepentingan tersendiri untuk membela kliennya di tingkat pengadilan.
- 9) Mediator memberi pemahaman bahwa disini bertugas untuk membantu para pihak untuk menyadari bahwa sengketa bukan sebuah pertarungan untuk dimenangkan, tetapi untuk diselesaikan.

Apabila upaya mediasi yang telah dilakukan tidak membuahkan kata sepakat diantara para pihak yang bersengketa maka para pihak dapat melakukan

upaya hukum lain untuk memperjuangkan hak tanah yang mereka inginkan dengan mengajukan di pengadilan setempat. Tetapi jika melakukan upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan (litigasi) justru akan lebih banyak memakan waktu dan biaya. Diantara nya adalah upaya hukum yang dilakukan di Pengadilan menghasilkan putusan kalah dan menang yang mana pihak yang menang akan mendapat seluruh hak tanah yang disengketakan dan yang kalah tidak mendapat hal apapun, waktu yang diperlukan dalam melakukan upaya litigasi cenderung lebih lama karena berkas yang berjumlah sangat banyak, dan biaya yang harus dikeluarkan juga relatif lebih banyak untuk membayar segala keperluan persidangan dari proses pemeriksaan perkara hingga akhir putusan.

Berdasarkan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan dengan cara mediasi, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang dalam menangani konflik atau sengketa pertanahan melalui alternatif mediasi telah diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Permen Agraria No 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Sengketa Peratanahan serta perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga selain dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Keputusan hasil dari penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan. Namun perlu diingat bahwa tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang. Sehingga dapat dikatakan bahwa tidak semua putusan mediasi dapat dliksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional

Kabupaten Semarang, hanya putusan- putusan yang telah memenuhi syarat serta pertimbangan aspek-aspek yuridis, fisik, dan administrasi yang dapat dilaksanakan. Dari tujuan mediasi yang pada dasarnya adalah untuk mendapatkan putusan yang bersifat bersifat "win-win solution". Yaitu kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas keputusan atau kesepakatan yang dihasilkan dalam proses mediasi merupakan pencerminan dari asas keadilan dalam penerapan hukum yaitu keputusan yang mana tidak ada pihak yang dirugikan maupun merasa dirugikan atas putusan hukum yang dijatuhkan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang dan pada pembahasan yang telah di sampaikan diatas maka kesimpulan yang dapat diambil adalah :

1. Penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang sebagian besar telah memenuhi prosedur sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan yaitu sesuai dengan Permen Agraria No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, tetapi adapula yang belum sesuai dengan peraturan seperti pelaksanaan mediasi yang lebih dari 30 hari kerja. Kedua tentang peserta mediasi yang seharusnya pada peserta mediasi telah di atur mengenai peserta mediasi yang harus hadir dalam forum yaitu terdiri dari tim pengolah, mediasi pejabat kementerian, mediator, para pihak dan pakar atau para ahli yang terkait, namun pelaksanaannya pelaksanaan mediasi hanya dihadiri oleh mediator dan para pihak yang bersengketa saja, pakar dan para ahli yang dihadirkan jika diperlukan saja.

Penyelesaian sengketa pertanahan secara non Litigasi dengan menggunakan mediasi yang dinilai lebih efektif daripada penyelesaian sengketa melalui litigasi hal ini berlaku jika para pihak dapat saling memahami dan tidak egois.

Tetapi pada kenyataannya para pihak yang bersengketa justru lebih banyak menggunakan jalur litigasi untuk menyelesaikan perkara sengketa tanahnya

yang diawal mediasi telah dijelaskan oleh mediator bahwa penyelesaian menggunakan jalur litigasi lebih banyak memakan waktu dan biaya dan hal lainnya. Sehingga penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang dilihat dari data yang telah disebutkan hanya beberapa kasus yang berhasil diselesaikan melalui proses mediasi dengan perbandingan berhasil dan tidaknya proses mediasi adalah 1 : 10. Sehingga dikatakan Proses penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang tidak efektif.

2. Faktor penghambat dari pelaksanaan mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang sebagian besar adalah berasal dari para pihak yang bersengketa itu sendiri diantara pihak yang bersengketa mangkir dari agenda mediasi, memandang undangan mediasi hanya sebelah mata, mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan mediasi. Namun tak dipungkiri juga penghambat dari pelaksanaan mediasi juga dapat berasal dari pelaksana mediasi itu sendiri yaitu dari pihak BPN yang menangani sengketa yaitu Seksi penanganan sengketa.

Solusi yang tawarkan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi adalah :

- a. Mediator harus mampu mempengaruhi kedua belah pihak yang bersengketa untuk down/saling meredam keegoisan masing-masing
- b. Mediator harus menempatkan kedua belah pihak yang bersengketa pada posisi yang sama atau sederajat tidak ada yang salah dan di persalahkan.

- c. Tidak adanya campur tangan dari pihak luar seperti pengacara pihak karena dikhawatirkan justru keterlibatan kuasa hukum ini mempengaruhi terlaksananya proses mediasi, karena seorang pengacara memiliki kepentingan tersendiri untuk membela kliennya di tingkat pengadilan.

Adapun upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan adalah dengan memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah, sebab dan akibat terjadinya sengketa tanah serta hal lain yang berkaitan mengenai pertanahan terutama di Kabupaten Semarang. Dengan dilakukan sosialisasi mengenai pertanahan diharapkan segala bentuk permasalahan tanah dapat dihindari.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis memeberikan saran, sebagai berikut

1. Bagi Pemerintah

- a. Diperlukan tambahan tenaga kerja di bagian penyelesaian sengketa dan mediator yang telah memiliki ijazah sebagai seorang mediator di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang agar pelaksanaan mediasi dapat berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak terjadi penumpukan berkas.
- b. Dibuatnya aturan untuk para pihak yang bersengketa agar tidak menggunakan kuasa hukum dalam hal ini yang dimaksud adalah pengacara agar mediasi dalam pelaksanaannya dapat berjalan lancar tanpa adanya campur tangan kepentingan dari pihak lain.

2. Bagi Masyarakat

- a. Perlu adanya sosialisasi oleh Kantor Pertanahan atau pihak-pihak terkait mengenai tentang prosedur pendaftaran tanah, sebab akibat terjadinya sengketa tanah serta hal lain yang berkaitan tentang pertanahan terutama di Kabupaten Semarang, agar masyarakat / pihak yang bersengketa lebih mengerti tentang perkara yang sedang di jalanani dengan proses mediasi ini. Dan tidak melakukan seenaknya saja.

- b. Perlu ditingkatkan kesadaran diri tentang adanya itikad baik dari para pihak yang bersengketa untuk dapat meluangkan waktu dan bersikap sekooperatif mungkin dalam pelaksanaan mediasi sehingga mediasi dapat berjalan dengan lancar dan baik sehingga dapat di temukan solusi dari permasalahan yang di sengketakan agar kedua belah pihak sama-sama mendapatkan hak yang di inginkan secara adil.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurrasyid, P. (2002). *Arbitrase & Alternative Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneka.
- Abra. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, A. (1999). *Pengadilan dan Masyarakat*. Jakarta : Hasanuddin University Press.
- Amriani, N. (2012). *MEDIASI: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Artadi, I. W. (2020). *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Denpasar-Bali: Udayana University Press.
- Emirzon, J. (2001). *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Fuady, M. (2004). *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, K. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Grafitri.
- Harahap, Y. (1997). *Beberapa Tujuan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (2002). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Iswi, C. d. (2018). *Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Limbong, B. (2011). *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margareth Pustaka.
- Nugroho, S. A. (2019). *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: PT. Kencana.
- Putra, I. B. (2000). *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internaional*. Bandung: Refika Aditama.
- Riyanto, R. B. (2006). *Masalah-Masalah Hukum, "Majalah Ilmiah Fakultas Hukum UNDIP : Prosedur Mediasi Pada Peradilan Perdata*. Semarang:

Fakultas hukum Undip.

Rosyadi, A. R. (2002). *Arbitrase Dalam Perspektif Islam Dan Hukum Positif*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Santoso, U. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Perandamedia.

Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: PT. Kencana.

Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Kencana.

Soemartono, G. (2006). *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Usman, R. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: PT. Itra Aditya Bakti.

C. UNDANG-UNDANG

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Pasal 19 ayat (1) UUPA

Undang-Undang No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Perundang-undangan lainnya.

D. JURNAL

Nia Kurniati dan Efa Laila Fakhirah “BPN Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca Perkaban No 11 Tahun 2016”, *Sosiohumaniora*, Volume 19 No.2 Juli 2017 : 19 – 105

Sumarto, “Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm2.

R. Benny Riyanto, *Masalah-Masalah Hukum*, “Majalah Ilmiah Fakultas Hukum UNDIP : Prosedur Mediasi Pada Peradilan Perdata, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2006, hlm. 10.

Achmad Santoso, “*Alternatif Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup.*” Makalah disampaikan dalam acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan *The Asia Foundation* Jakarta, 1995, hlm. 1.

Priyatna Abdurrasyid, *Penyelesaian Sengketa Perdagangan Internasional di Luar Pengadilan*, Makalah Seminar Nasional Hukum Bisnis, FH UKSW, Salatiga, 1996, hlm. 45.

Idris Talib, “Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi Lex et Societatis, Vol.I/No.I/Jan-Mrt/2013

M. Mukharom Ridho, “*Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Islam (Kajian Terhadap Konsep Islah Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Islam)*”, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017, hlm. 12.

E. INTERNET

<https://www.pn-tanahgrogot.go.id/perkara-perdata/layanan-informasi-publik/perkara-perdata>, diakses pada tanggal 28/08/2021 pukul 22.21.
<https://www.merdeka.com/jatim/konflik-adalah-fenomena-sosial-yang-berisi-pertentangan-antar-pihak-ini-lengkapnyakln.html>, diakses pada tanggal 28/08/2021 pukul 22.30

<http://repository.uin-suska.ac.id/4114/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 01/09/2021 pukul 23.44

<https://lektur.id/arti-penyelesaian/>, diakses pada tanggal 01/09/2021 pukul 23.47
<http://scholar.unand.ac.id/23372/2/2.%20Bab%20I%20%28Pendahuluan%29.pdf>, diakses pada tanggal 02/09/2021 pukul 00.02

<http://eprints.undip.ac.id/61009/3/10.BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 02/09/2021 pukul 00.10

<http://eprints.undip.ac.id/45126/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 14/09/2021 pukul 19.00

<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/16893/F.%20BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 14/09/2021 pukul 20.15

<file:///C:/Users/user/Downloads/343-Article%20Text-1059-1-10-20151022.pdf>, diakses pada tanggal 15/09/2021 pukul 16.00

file:///C:/Users/user/Downloads/jsasi2010_16_3_6_rosalina.pdf, diakses pada tanggal 15/09/2021 pukul 17.10

<https://core.ac.uk/download/298602717.pdf>, diakses pada tanggal 18/09/2021 pukul 15.05

