

**IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI  
MEDIASI TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI  
KABUPATEN PATI**

**(Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)**

**Skripsi**

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



Diajukan Oleh :

Divva Safira Ramadhani

30301900432

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2023**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI**

**MEDIASI TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**KABUPATEN PATI**

**(Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)**



Pada Tanggal, 16 Januari 2023 telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

**Dr. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.**

**NIDN : 06.1510.6602**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**IMPLEMENTASI MEDIASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN PATI**

**(Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Divva Safira Ramadhani

30301900432

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 17 Febuari 2023  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua Penguji

Dr. Umar Ma'ruf, S.H., S.Pn., M.Hum

NIDN : 06-1702-6801

Anggota

Anggota

Prof. Dr. Anis M, S.H.,M.Hum

NIDN 06-2105-7002

Dr.Arvani Witasari., S.H., M.Hum

NIDN 06-1510-6602

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

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

NIDN : 06-0707-7601

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

“ Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S. Al-Baqarah : 268)

“Rasulluah bersabda : Barangsiapa menempuh jalan untuk mendapatkan ilmu, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga”

( HR Muslim)

“Orang lain gak akan pernah paham *Strunggle* dan masa sulitnya kita, yang mereka ingin tahu hanya bagian *Succes Stories*. Berjuanglah untuk diri sendiri walaupun gak ada yang tepuk tangan. Kelak diri kita dimasa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini, tetap berjuang ya”

### PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- ❖ Allah SWT karena atas izin, kesempatan, karunia-Nya, dan kemudahan-Nya yang diberikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya.
- ❖ Kedua orang tua Bapak Supangat dan Ibu Sri Hartini tersayang yang selalu memberikan doa dan dukungannya, kasih sayang yang tiada hentinya kepada kepada penulis dalam mengenyam Pendidikan.
- ❖ Keluarga besar penulis
- ❖ Dosen Pembimbing penulis Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum
- ❖ Bapak / Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA
- ❖ Almamater UNISSULA dan Fakultas Hukum Unissula

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Divva Safira Ramadhani

NIM. : 30301900432

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI KABUPATEN PATI (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)”**

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 15 Desember 2023

A handwritten signature in black ink is written over a yellow 4000 Rupiah stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'METERAI TEMPEL' and 'Rp 4000'. The signature is written in a cursive style.

**Divva Safira Ramadhani**  
NIM. 30301900432

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Divva Safira Ramadhani  
NIM. : 30301900432  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

**“IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM KABUPATEN PATI (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)”**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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 dikemudian 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, 27 Febuari 2023



**Divva Safira Ramadhani**  
**NIM. 30301900432**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Segala puji syukur penulis sampaikan atas kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum berupa skripsi dengan judul **“Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)”** yang merupakan syarat dalam menyelesaikan studi guna mencapai gelar Strata Satu (S-1) ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, dan motivasi dari berbagai pihak skripsi ini tidak dapat terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Maka perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E. Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H. Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

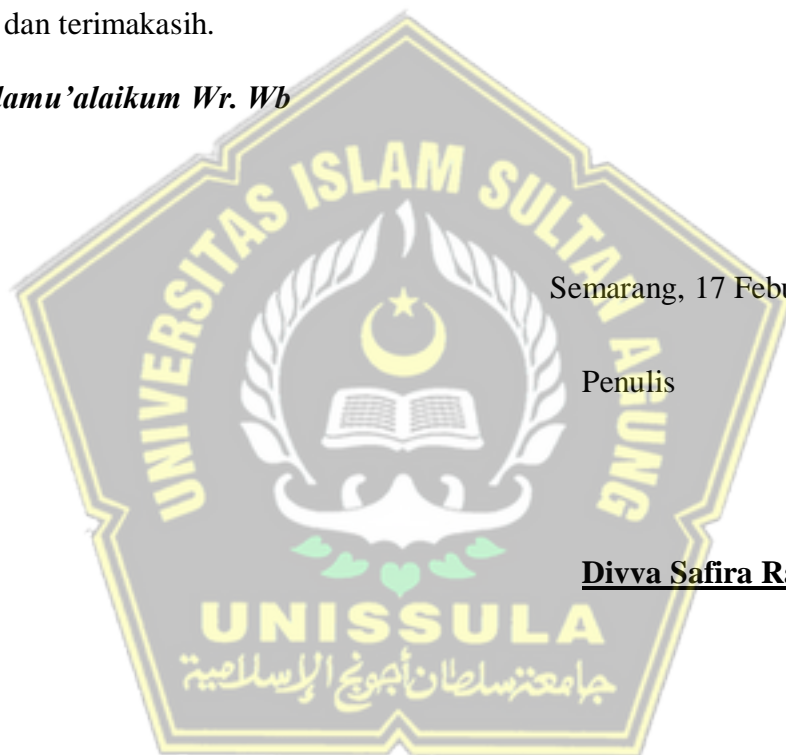
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu, dan mohon maaf dalam berjalannya penelitian penulisan skripsi ini, penulis banyak melakukan kesalahan maupun kelalaian.
5. Bapak Winanto, S.H.,M.H. selaku Dosen Wali selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis selama menjalani perkuliahan, semoga ini dapat menjadi amal jariyah bagi bapak ibu kelak.
7. Segenap Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan yang baik bagi penulis selama menjalani perkuliahan.
8. Ibu Grace Meilanie PDT Pasau, S.H., M.H, selaku Hakim Pengadilan Negeri Pati Kelas I A yang telah bersedia menjadi Narasumber untuk memenuhi keperluan riset dalam penulisan skripsi ini.
9. Segenap pegawai Pengadilan Negeri Pati Kelas I A yang telah memberikan fasilitas serta membantu dalam memperoleh data yang penulis perlukan.
10. Mas Aris Utomo yang selalu menemani penulis dalam berjuang, memberikan dukungan serta selalu sabar mendengarkan keluh kesah penulis dalam pembuatan skripsi.



11. Ibu Tami dan Bapak Lani yang selalu mendoakan dan menasihati penulis saat patah semangat.
12. Saudara kandung saya Jayhan Dava Shafara yang selalu memberikan support dalam pembuatan skripsi
13. Sahabat baik dari awal masuk kuliah Dita Aviva Alhamdah, Khasna Dara Talita, Firqoh Widayati, Dzurwatul Ulya Nuha, Yukma Nurul Maidah yang selalu menemani, membantu, memberikan semangat, dan berjuang bersama dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini sehingga dapat selesai dengan baik.
14. Teman-teman saya Jihan, Aisyah, Dewi Puspita, yang selalu memberikan semangat dan hiburan kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan.
15. Teman-teman seperjuangan saya yaitu Norika Dinda, Risalatul Puteri, Neni Delvia, Nadya Putri, Nadya Florena, Fitriana, Sudewi yang telah memberikan dukungan dan semangat untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
16. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang angkatan 2019 yang tidak bisa disebutkan satu persatu dan telah berkenan memberikan masukan, bantuan, saran dan menemani selama proses pembelajaran dibangku perkuliahan.
17. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tiada hentinya memberikan do'a, motivasi, dukungan, bantuan, serta sumbangsih pikiran.
18. *Last but not least, thank u for my self for surviving this far. This journey is still long and will always involve tears.*

Penulis sampaikan terimakasih dan mohon maaf sebesar-besarnya jika terdapat kata-kata yang kurang berkenan bagi pihak tertentu. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan segala bentuk kritik dan saran yang membangun. Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Sekian dan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*



Semarang, 17 Febuari 2023

Penulis

**Divva Safira Ramadhani**



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI .....	xii
ABSTRAK .....	xiv
<i>ABSTRACT</i> .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	7
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	8
<b>D. Kegunaan Penelitian</b> .....	8
<b>E. Terminologi</b> .....	10
<b>F. Metode Penelitian</b> .....	11
<b>G. Sistematika Penulisan</b> .....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	18
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Mediasi</b> .....	18
<b>1. Pengertian Mediasi</b> .....	18
<b>2. Model Mediasi</b> .....	20
<b>3. Tahap Mediasi</b> .....	24
<b>4. Kekuatan Mediasi</b> .....	27
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum</b> .....	28
<b>1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum</b> .....	28
<b>2. Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum</b> .....	30
<b>3. Kesalahan Perbuatan Melawan Hukum</b> .....	33
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah</b> .....	34
<b>1. Pengertian Sengketa</b> .....	34

2. Sifat Perselisihan / Sengketa Tanah.....	37
3. Jenis – Jenis Sengketa Tanah.....	39
4. Faktor Penyebab Sengketa Tanah.....	42
5. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	44
D. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Islam ....	49
BAB III.....	53
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	53
A. Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Di Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti).....	53
B. Hambatan – Hambatan Dan Solusi Pengadilan Negeri Pati Dalam Melaksanakan Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Di Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti).....	79
BAB IV .....	89
PENUTUP.....	89
A. Kesimpulan .....	89
B. Saran .....	91
DAFTAR PUSTAKA .....	92



## ABSTRAK

Perbuatan melawan hukum terjadi disebabkan sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain baik perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian), maupun perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Suatu perbuatan melawan hukum sengketa tanah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui mediasi di Kantor Pengadilan Negeri Pati atas kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa dan akan diselesaikan melalui seorang mediator.

Tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu : Untuk mengetahui implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati. Untuk mengetahui hambatan – hambatan dan solusi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati.

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis. Dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dengan salah satu Hakim Mediator di Pengadilan Negeri Pati dan studi kepustakaan. Penulis menggunakan sumber bahan hukum sekunder berkaitan dengan judul dan mengambil dari buku – buku tentang hukum termasuk skripsi, tesis, dan jurnal hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : Implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Pati dimulai dari pengaduan, pemanggilan kedua belah pihak, upaya mediasi, setelah adanya kesepakatan diterbitkan Akta Perdamaian dan dituangkan kedalam Berita Acara Mediasi. Penyelesaian mediasi mengedepankan prinsip *win-win solution* dan hasil akhir atas dasar kesepakatan para pihak. Dalam implementasi mediasi berjalan efektif karena diselesaikan dengan kekeluargaan dan menghasilkan kesepakatan antara kedua pihak, tidak berlanjut di persidangan. Hambatan dalam melakukan mediasi perbuatan melawan hukum sengketa tanah di Pengadilan Negeri Pati yaitu : Hambatan Internal : Pemahaman Para Pihak, Kehadiran Para Pihak, Sifat Mementingkan Diri Sendiri, Kuasa Hukum, dan Hambatan Eksternal : Pengaruh Lingkungan Keluarga dan Masyarakat. Untuk mengatasi hambatan tersebut maka solusi yang diberikan Pengadilan Negeri Pati yaitu : Hambatan Internal : Mendorong Para Pihak Untuk Memahami Mediasi , Mendorong Para Pihak Menghadiri Mediasi, Mendorong Para Pihak Untuk Berdamai, Mendorong Kuasa Hukum Untuk Mendukung Proses Mediasi. Solusi Eksternal : Memberikan Pemahaman Kepada Para Pihak untuk Meminimalisir Gagalnya Mediasi Akibat Provokasi Keluarga dan Masyarakat

***Kata Kunci : Implementasi, Mediasi, Perbuatan Melawan Hukum***

## **ABSTRACT**

*An unlawful act occurs due to something that results in a loss for another person, either an unlawful act on purpose, an unlawful act without error (without intention or negligence), or an unlawful act due to negligence. An unlawful act of land dispute can be resolved by the parties through mediation at the Pati District Court Office upon the agreement of the two parties to the dispute and will be resolved through a mediator.*

*The purpose of writing this thesis is: To find out the implementation of land dispute resolution through mediation against unlawful acts in Pati Regency. To find out the obstacles and solutions to land dispute resolution through mediation against unlawful acts in Pati Regency.*

*This research method uses a sociological juridical research method. With descriptive analysis research specifications, with data collection techniques through interviews with one of the Mediator Judges at the Pati District Court and literature studies. The author uses secondary legal material sources relating to titles and takes from books on law including theses, theses, and law journals. The results of this study indicate that: The implementation of land dispute resolution through mediation for unlawful acts at the Pati District Court starts with complaints, summons of both parties, mediation efforts, after an agreement is issued a Deed of Peace and poured into the Minutes of Mediation. Mediation settlement prioritizes the principle of a win-win solution and the final result is based on the agreement of the parties. The implementation of mediation was effective because it was resolved amicably and resulted in an agreement between the two parties, not continuing in court. Obstacles in mediating unlawful acts of land disputes at the Pati District Court, namely: Internal Obstacles: Understanding of the Parties, Presence of the Parties, Selfishness, Legal Counsel, and External Barriers: Influence of the Family and Community Environment. To overcome these obstacles, the solutions provided by the Pati District Court are: Internal Obstacles: Encouraging the Parties to Understand Mediation, Encouraging the Parties to Attend Mediation, Encouraging the Parties to Reconcile, Encouraging Legal Counsel to Support the Mediation Process. External Solution: Providing Understanding to the Parties to Minimize Failure of Mediation Due to Family and Community Provocation.*

**Keywords: Implementation, Mediation, Unlawful Acts**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan permukaan bumi yang terdapat pada lapisan paling atas yang menjadi unsur utama suatu negara.<sup>1</sup> Salah satu sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia, Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun masa yang akan datang. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.<sup>2</sup>

Diatas tanah manusia bisa melangsungkan kehidupannya, Tanah memiliki fungsi yang sangat melekat, tentu saja tidak terlepas dari campur tangan manusia. Manusia dapat menguasai dan membangun tempat tinggal diatas tanah. Awalnya masyarakat hanya menempati atau menguasai tanah kosong yang tidak dimiliki atau dikuasai oleh orang lain untuk dijadikan sumber kehidupan. Setelah itu beralih kepemilikannya kepada keturunannya atau keluarganya yang pada akhirnya kepemilikan tanah menjadi turun-temurun. Pentingnya keberadaan tanah bagi setiap orang sebagaimana balasan sosiologi ekonomi diatas tanah. Sehingga menjadi faktor yang mendorong bagi siapa saja yang ingin berusaha memiliki, dan menguasai

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 3

<sup>2</sup> G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1984 hal.1



sebidang tanah walaupun pemilik awal hanyalah suatu pengakuan dari orang yang bersangkutan.

Demi terwujudnya kemakmuran beserta kesejahteraan rakyat di dalam memanfaatkan tanah harus dilakukan dengan cara yang bijak dalam pengelolaan yang harus dijalankan oleh negara. Negara Indonesia merupakan negara hukum, berdasarkan bunyi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum yang bermakna bahwa segala aspek dalam bermasyarakat bernegara dan pemerintah harus berdasarkan hukum. Maka dari itu pengusa, pemilik, pengguna ataupun pemanfaat tanah mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah atas hak milik tanah yang dimiliki oleh masyarakat berdasarkan bukti yang sah.<sup>3</sup> Hak milik mempunyai fungsi sosial itu dilindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, sehingga ketika hak milik diperlukan sebagai kepentingan umum, harus diberikan ganti rugi yang wajar serta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah ditetapkan.<sup>4</sup>

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan bahwa Dalam pengertian bumi, selain permukaan termasuk pula tubuh bumi yang berada dibawahnya serta yang berada dibawah air.

---

<sup>3</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas jangan beli tanah sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015, hlm.3.

<sup>4</sup> Yanua Hirma Rayi, Denny Suwondo, “Implementation Of Land Dispute Resolution Through Mediation In The Rembang District Land Office” *Prosiding Kontelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, Maret 2021

Secara konstitusional dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>5</sup> Mengingat pentingnya tanah bagi keberlangsungan hidup manusia, maka diperlukan aturan tentang pemanfaatan, kepemilikan, dan perilaku yang berkaitan dengan hal tersebut serta mempunyai tujuan untuk menghindarkan pihak yang bersangkutan dari perbuatan melawan hukum atau sengketa yang berkaitan dengan pemanfaatan dan perbuatan yang melawan ketentuan yang dibuat oleh pemiliknya. Untuk menilai suatu perbuatan melawan hukum, tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran kaidah hukum, sebab itu harus ada fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum yang dapat menjadi dasar pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan kerugian atau tidak.<sup>6</sup>

Tahun 1960 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disebut dengan Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang menandakan bahwa tanah tersebut dikuasai negara.

Menjamin kepastian hukum dan hak atas kepemilikan tanah, maka dari itu UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah. Setiap pemilik tanah

---

<sup>5</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983 hlm. 1

<sup>6</sup> Sedyo Prayogo, Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, No 2, Tahun 2016, hal 281

wajib melakukan pendaftaran atas tanah yang dimilikinya. Dengan mendaftarkan tanah maka keluarlah sertifikat tanda bukti kepemilikan atas tanah, sertifikat tanah sebagai akta otentik memiliki kekuatan bukti yang sempurna untuk membuktikan hak seseorang atas tanah dalam sertifikat tersebut.<sup>7</sup>Pengertian pendaftaran tanah dimuat Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah.

Walaupun telah diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, banyak masyarakat yang belum mengetahui dan mematuhi aturan tersebut. Masyarakat banyak yang masih menggunakan peralihan jual beli tanah yang masih dilakukan dibawah tangan.<sup>8</sup> Sehingga kurangnya kesadaran mereka mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum sengketa tanah.

Masalah pertanahan yang dapat menimbulkan perselisihan karena setiap manusia memiliki kepentingan yang berbeda-beda atas tanah sehingga seringkali menimbulkan benturan kepentingan.<sup>9</sup>. Banyak permasalahan perbuatan melawan hukum dalam bidang pertanahan yang pada akhirnya menjadi suatu sengketa di bidang hukum pertanahan. Sebagaimana contoh kasus perbuatan melawan hukum sengketa tanah yang terjadi di Kecamatan Juwana yang di selesaikan melalui jalur mediasi

---

<sup>7</sup> Erny Herawat, Notary Responsibilities on Credit Agreement of Building Warranties Right (HGB), Sultan Agung Notaris Law Review (SANLaR) Volume 2 Issue 2, June 2020 hal 146

<sup>8</sup> Antonius Eka Dermawan, Ngusmanto, Mukhlis, implementasi peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di desa baning kota kecamatan sintang kabupaten sintang (Universitas Tanjungpura Pontianak, Tahun 2014

<sup>9</sup> Mommad Irfan Rifai, Anis Mashdurohatun, Disputes Settlement To The Measured Object Of The Returns Border Of National Land Agency Against A Neighbor's Boundary Objects In Tegal, Jurnal Akta Volume 5 Issue 2, June 2018

oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Pati. Berawal dari surat gugatan Sdr Teguh Arifianto tanggal 15 Maret 2021 tentang adanya perbuatan melawan hukum atas penguasaan dan kepemilikan tanah Hak Milik Nomor 309 yang terletak di Kelurahan Bendar, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati tersebut atas nama Eko Budi Santoso, Jiwandono Setyo Budi, Gatot Sugiharto, BPN Pati yang diklaim sebagai tanah warisan yang belum dijual.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus sengketa pertanahan adalah perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Apabila terjadi perselisihan dalam kehidupan bermasyarakat mengenai sengketa tanah, pihak yang bersengketa dan pihak yang berwenang menangani permasalahan tersebut dan menyelesaikannya dengan berbagai macam cara. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non litigasi (luar pengadilan). Di dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi berarti penyelesaian sengketa melalui pengadilan<sup>10</sup>, merupakan penyelesaian terakhir bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui jalur non litigasi tidak membuahkan hasil. Penyelesaian jalur non litigasi berarti penyelesaian diluar pengadilan melalui lembaga-lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternatife*

---

<sup>10</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Panduan mengurus sertifikat & penyelesaian sengketa tanah*, Jakarta: Bhuana ilmu komputer kelompok gramedia, 2019, hlm. 167.

*Dispute Resolution/ADR*) seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.

Di dalam sengketa pertanahan, BPN dapat menyelenggarakan mediasi sebagai salah satu sarana penyelesaian sengketa. Undang-Undang yang menjadi dasar Penyelesaian Sengketa adalah Undang-Undang No.30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa, dalam undang-undang ini secara tegas mengatur bahwa penggunaan arbitrase maupun alternative penyelesaian sengketa bersifat sukarela, dengan demikian penggunaan mediasi untuk sengketa pertanahan juga bersifat sukarela.<sup>11</sup> Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara Pertanahan Dalam Pasal 12 ayat 5 tentang Sengketa atau Konflik. bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.<sup>12</sup> Kemudian dijelaskan lebih lanjut didalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Pasal 1 ayat (7) menyatakan: "Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator."

---

<sup>11</sup> Asmawati, Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Jurnal Ilmu Hukum, Maret 2014 Hal 62

<sup>12</sup> Daniel Yudi Christanto, Anis Mashdurohatun, "Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration" Sultan Agung Notaris Law Review (SANLaR) Volume 2 Issue 2, June 2020, hal 126

Dalam hal ini mediator hanya memfasilitasi para pihak dan para pihak yang bersengketa sendirilah yang mengajukan jalan penyelesaiannya. Mediator merupakan perantara (penghubung atau penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa.<sup>13</sup> Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 2 ayat (1) huruf c menyebutkan bahwa, "Penyelesaian Kasus Pertanahan dimaksudkan untuk: menyelesaikan Sengketa, Konflik, atau Perkara agar tanah dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya."

Agar mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai peraturan perundang-undang yang berlaku perlu dilakukan pengkajian tahapan tentang penyelesaian kasus sengketa pertanahan yang diterapkan di Pengadilan Negeri Kabupaten Pati provinsi Jawa Tengah. Maka judul skripsi ini adalah: **"IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI KABUPATEN PATI (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)"**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang digunakan pada penelitian ini, antara lain :

---

<sup>13</sup> Absori, *Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2014 hal.201

1. Bagaimana implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)?
2. Apa hambatan – hambatan dan solusi Pengadilan Negeri Pati dalam melaksanakan implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini tujuan yang diharapkan dapat tercapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati di Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui hambatan – hambatan dan solusi implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati

### **D. Kegunaan Penelitian**

Suatu penelitian yang dilaksanakan harus memiliki kegunaan yang jelas. Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Kegunaan teoritis

Manfaat secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan menambah kajian ilmu hukum perdata, khususnya memberikan

wawasan mengenai implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati.

## 2. Kegunaan praktis

### a. Bagi penegak hukum

Secara praktis diharapkan mampu memberikan bantuan berupa pemikiran kepada penegak hukum dalam upaya menuntut, memutus dan mengadili terhadap perkara tindak perdata berupa implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati.

### b. Bagi pemerintah

1. Sebagai masukan yang positif bagi pemerintah dalam upaya merumuskan kebijakan mencegah tindak perdata perbuatan melawan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah. agar menciptakan kenyamanan bagi masyarakat.
2. Sebagai bahan koreksi dalam pengkajian kembali atas aturan atau kebijakan pemerintah mengenai upaya pencegahan perbuatan melawan hukum penyelesaian sengketa tanah.

### c. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wawasan yang digunakan sebagai pedoman oleh masyarakat agar terciptanya masyarakat yang tertib dan dengan adanya hukum menjadikan masyarakat untuk tidak melakukan pelanggaran hukum khususnya tindak perdata perbuatan melawan hukum sengketa tanah.



d. Bagi mahasiswa

Diharapkan dapat menambah wawasan yang kritis terhadap segala bentuk kebijakan negara khususnya yang dilakukan penegak hukum dalam upaya mengadili perbuatan melawan hukum sengketa yang terjadi di masyarakat.

## E. Terminologi

Terminologi dalam bahasa Indonesia disebut dengan (1) peristilahan tentang kata-kata dan (2) batasan atau definisi suatu istilah. Namun dalam sebutan terminologi terkandung juga makna 'penggunaan' dari istilah tersebut dalam suatu konteks.<sup>14</sup> Berdasarkan definisi tersebut maka batasan pengertian dari istilah yang digunakan dalam judul penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Implementasi

Makna kata implementasi dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) disebut juga dengan pelaksanaan, penerapan.<sup>15</sup> Penerapan atau implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksana rencana yang disusun secara cermat dan rinci. Dalam kalimat lain implementasi itu sebagai penyedia sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menyebabkan dampak terhadap suatu hal.<sup>16</sup>

### 2. Mediasi

---

<sup>14</sup> Wagiman dan Anastasya Saartje, *Terminologi Hukum Internasional*, Sinar Grafika : Jakarta., 2016, hlm 23

<sup>15</sup> Diakses dari Internet <https://kbbi.web.id/implementasi.html> Pada Hari: Rabu 7 September 2022, Pukul: 11..09

<sup>16</sup> Diakses dari Internet <https://kbbi.web.id/implementasi.html> Pada Hari: Rabu 7 September 2022, Pukul: 12.56

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.<sup>17</sup>

### **3. Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan dan kesopanan serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum dalam lapangan hukum. Dalam konteks hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), bahwa dijelaskan pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi tetapi ini bukan dalam lapangan perjanjian.<sup>18</sup>

### **4. Penyelesaian Sengketa Tanah**

Penyelesaian sengketa pertanahan adalah suatu penyelesaian sengketa yang bersangkutan dengan perkara pertanahan, yang dilakukan diluar pengadilan, hal tersebut disebabkan karena perbedaan pendapat antara pihak bersengketa melalui kesepakatan para pihak yakni dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi maupun konsiliasi.

## **F. Metode Penelitian**

Skripsi ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Rahmadi Takdir, Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Rajawali Pers, 2017. hlm.12

<sup>18</sup> Diakses dari Internet <https://journal.uni-versitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/651>  
Pada Hari: Rabu 7 September 2022, Pukul : 13.19

### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga data yang diperoleh akan lebih akurat.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Jenis atau spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan dalam bentuk skripsi ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk mendeskripsikan, menjelaskan secara detail dan rinci tentang data-data yang ditemukan baik tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya, serta untuk memvalidasi atau membenarkan mengenai data-data yang ditemukan di lapangan. Sedangkan penulisan dalam jenis kualitatif adalah penelitian yang mempunyai karakteristik bahwa data yang disajikan dalam keadaan sebagai mana mestinya tanpa merubah dalam bentuk angka maupun symbol.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Setiap penelitian membutuhkan data yang lengkap, yang dimaksud agar data yang terkumpul benar-benar memiliki validitas dan reabilitas yang cukup tinggi. Dalam penelitian penulis menggunakan dua data yaitu :

#### a. Data Primer

Data Primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pihak yang terkait. Wawancara merupakan suatu percakapan antara dua orang atau lebih yang

sebelum melakukan proses wawancara segala pertanyaan sudah dipersiapkan. Wawancara dilakukan untuk mendapat informasi yang tepat dari narasumber.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan yaitu dengan melakukan kegiatan membaca literasi, mengutip, membaca buku, internet dan sebagainya yang terkait dengan masalah penelitian.<sup>19</sup> Dalam penelitian ini penulis memperoleh data sekunder dari sejumlah literatur, dokumen, artikel, buku, dan putusan Pengadilan Negeri Pati mengenai kasus yang terkait, serta beberapa aturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kasus mediasi perbuatan melawan hukum sengketa tanah.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat mengikat, antara lain ;

- a) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia
- b) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>19</sup> Ishaq, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 99

- d) Undang-Undang No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- f) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa Kamus Hukum Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier maka penulis menggunakan cara-cara pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penulis akan melakukan wawancara dengan hakim yang pernah mengadili maupun memutus perkara mediasi perbuatan melawan hukum sengketa tanah.

b. Studi Kepustakaan

Penulis melakukan studi kepustakaan dengan mencari sumber-sumber data sekunder sekaligus mencatat, membaca dan mempelajari serta mengintervensi literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Studi Dokumen

Penulis akan melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Pati Kelas 1 A yang beralamat di Jl. P. Sudirman No.Km 3, Gebyaran, Dadirejo, Kec. Margorejo, Kab. Pati, Jawa Tengah untuk memperoleh dokumen berupa file putusan Pengadilan Negeri yang berkaitan dengan perkara yang diteliti.

d. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, kemudian dianalisis. Analisis data merupakan suatu proses mencari dan mengatur secara sistematis transkrip wawancara, catatan lapangan, serta bahan lain yang telah dikumpulkan oleh peneliti. Proses analisis data selanjutnya dilakukan dengan cara menelaah data, menata dan membagi menjadi satu-satuan yang dapat dikelola mensintesis, mencari pola, menemukan apa yang bermakna, dan apa yang diteliti secara sistematis. Pada penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini penulis menggunakan metode analisis data secara Deskriptif Analisis. Yang mana metode ini adalah statistic yang digunakan untuk menganalisis data dengan

cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi.<sup>20</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami penulisan hukum ini dalam bentuk skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI KABUPATEN PATI”** maka penulis ingin menyampaikan sistematika penulisan yang merupakan garis besar dalam proposal menjadi 4 (empat) bab sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam BAB 1 ini berisi pendahuluan penyusunan skripsi yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, serta sistematika penulisan

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka merupakan penelaah pustaka yang digunakan oleh penulis dalam menulis proposal sebelum dilakukan penelitian. Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan tanah secara umum yang meliputi pengertian tanah, pendaftaran tanah, hak-hak atas tanah. Menejelaskan tinjauan sengketa tanah secara umum meliputi pengertian sengketa tanah,

---

<sup>20</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2014, hlm 21

sifat sengketa pertanahan, jenis-jenis sengketa pertanahan faktor penyebab sengketa pertanah, dan cara penyelesaian sengketa tanah. Menjelaskan tinjauan tentang mediasi meliputi pengertian mediasi, tahap-tahap mediasi, kekuatan mediasi serta menjelaskan tentang penyelesaian sengketa dalam hukum islam.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini membahas rumusan masalah yang meliputi implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati yang dilakukan Pengadilan Negeri. Membahas hambatan – hambatan serta solusi hakim dalam melaksanakan implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati

### **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab ini merupakan bagian terakhir dalam proposal skripsi ini, yang mana terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan uraian atau inti yang ditulis secara singkat dari hasil pembahasan. Sedangkan saran merupakan usulan dari penulis terhadap permasalahan yang telah diteliti



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

##### 1. Pengertian Mediasi

Mediasi adalah satu diantara sekian banyak Alternatif Penyelesaian Sengketa atau dikenal dengan istilah *Alternative Dispute Resolution* yang ada pertama kali di Amerika Serikat. Mediasi dapat dilihat sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non litigasi*) yang merupakan salah satu bentuk dari Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) akan tetapi dapat juga berwujud mediasi peradilan (*Court Mediation*).<sup>21</sup> Dalam sistem penyelesaian sengketa perkara perdata terdapat tahapan penyelesaian sengketa melalui ruang non litigasi (di luar peradilan) sebelum sengketa tersebut diproses di peradilan, penyelesaian non litigasi tersebut dibagi dua yaitu Arbitrase dan Alternative Dispute Resolution (ADR)

Secara etimologi, mediasi berasal dari bahasa latin yaitu *mediare* yang artinya berada di tengah-tengah. Sedangkan dari bahasa inggris yaitu *mediation* yang artinya pertengahan.<sup>22</sup> Mediasi didalam bahasa

---

<sup>21</sup> Revy S.M. Korah, Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional, *Jurnal Hukum*, Vol.Xxi/No.3/April-Juni /2013, hlm.33

<sup>22</sup>Edi Asadi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi di Indonesia*, Gerha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm.3.

Indonesia diartikan sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga untuk menyelesaikan sebuah perselisihan yang berperan sebagai penasihat.<sup>23</sup>

Pengertian mediasi menurut para ahli :

a. Christopher W. Moore

Mediasi merupakan suatu masalah yang dapat dibantu dalam menyelesaikan masalah oleh pihak ketiga yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, netral, dan tidak memihak serta tidak memiliki wewenang untuk membuat suatu keputusan. Akan tetapi mempercepat pihak-pihak yang bersengketa agar mendapatkan suatu keputusan bersama dari masalah yang disengketakan.<sup>24</sup>

b. Folberg & Taylor

Mediasi merupakan suatu tahap dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang dengan cara menyelesaikan suatu permasalahan yang sedang disengketakan untuk mencari alternatif penyelesaian yang dapat memfasilitasi kebutuhan mereka.<sup>25</sup>

Pengertian mediasi menurut Perundang-undangan di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi merupakan

---

<sup>23</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 726.

<sup>24</sup> Desriza Ratman, *Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win – Win Solution*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012), hlm.133.

<sup>25</sup> Emirzon Joni, *Alternative Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001. hlm.67

cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

<sup>26</sup> Perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral, (non intervensi) dan tidak berpihak (inverstial) kepada pihak yang bersengketa, serta diterima dengan baik kehadirannya oleh pihak yang bersengketa. Hasil penyelesaian sengketa dengan cara mediasi tersebut dituangkan dalam kesepakatan tertulis, dan bersifat final dan mengikat para pihak untuk diterapkan dengan itikad baik.<sup>27</sup>

## 2. Model Mediasi

Dalam praktik mediasi dikenal 4 (empat) macam model mediasi, yang dikemukakan oleh Lawrence Boulle, professor of law dan associate director of the Dispute Resolution Center, Bond University menerangkan bahwa model ini berdasarkan pada model klasik, hal ini bertujuan untuk menentukan peran mediator dalam melihat sengketa dan peran para pihak yang berupaya menyelesaikan sengketa, yang terdiri dari :<sup>28</sup>

- a. *Settlement mediation*, dikenal sebagai mediasi kompromi. Mediasi ini bertujuan untuk mendorong terwujudnya kompromi dari

---

<sup>26</sup> Mardalena Hanifah, Perbandingan Tugas Mediator Pada Pengadilan Agama Indonesia, *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, Vol. 6, No. 2, Juli – Desember 2020, hml.103

<sup>27</sup> Susanti Adi Nugroho. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet. Ke-1, PT. Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta 2009, hlm. 50

<sup>28</sup> Kurniati nia, *hukum agraria sengketa pertanahan penyelesaian melalui arbitrase dalam teori praktik*, PT reflika aditama, bandung, 1016, hlm 262-264

tuntutan kedua belah pihak yang sedang bertikai. Prinsip - prinsip yang digunakan adalah :

- 1) Mendekatkan nilai tawar atas suatu kesepakatan yang berbeda;
- 2) Mediator fokus pada permasalahan atau posisi yang ditanyakkn oleh para pihak;
- 3) Posisi mediator adalah menetapkan posisi *bottom line* para pihak dan melakukan berbagai pendekatan guna mendorong para pihak mencapai puncak titik kompromi;
- 4) Mediator yang dikehendaki adalah orang yang berstatus tinggi sekalipun tidak menekan keahlian di dalam proses dan tehnik mediasi;

b. *Facilitative mediation*, dikenal sebagai mediasi yang berbasis kepentingan (*interest-based*) dan *problem solving*. Mediasi ini bertujuan untuk menghindarkan para phak yang bersengketa dari posisi mereka dan menegosiasikan kepentingan serta kebutuhan para pihak dari hak legal mereka secara kaku. Prinsip – prinsip yang digunakan adalah:

- 1) Prosesnya terstruktur;
- 2) Menekankan kebutuhan dan kepentingan para pihak yang berselisih, dan penyelesaiannya saling menguntungkan;

- 3) Mediator mengarahkan para pihak dari *positional negotiation* yang mengarahkan pada penyelesaian yang saling menguntungkan;
  - 4) Mediator mengarahkan parapihak untuk lebih kreatif dalam mencari alternative penyelesaian;
  - 5) Mediator harus memahami proses dan teknik mediasi tanpa harus ahli dengan bidang yang diperselisihkan;
- c. *Transformative mediation*, dikenal sebagai mediasi terapi dan rekonsiliasi, merupakan mediasi yang menekankan mencari penyebab yang mendasari munculnya permasalahan di antara disputants, dengan pertimbangan untuk meningkatkan hubungan di antara mereka melalui pengakuan dan pemberdayaan sebagai dasar dari resolusi (jalan keluar) dari pertikaian yang ada. Model ini mengandung sejumlah prinsip, yaitu :
1. Fokus penyelesaian lebih komprehensif dan tidak terbatas pada penyelesaian sengketa tetapi juga pada rekonsiliasi antara para pihak;
  2. Proses negosiasi mengarah kepada pengembalian keputusan tidak akan dimulai jika masalah hubungan emosional para pihak yang berselisih belum terselesaikan;
  3. Fungsi mediator adalah untuk mendiagnosis penyebab konflik dan penanganannya berdasarkan aspek psikologis dan

- emosional, sehingga para pihak yang berselisih dapat memperbaiki dan meningkatkan kembali hubungan mereka;
4. Mediator memiliki kecakapan *counseling* dan tehnik proses mediasi;
  5. Penekanannya lebih ke terapi, baik tahap pra mediasi atau kelanjutannya dalam proses mediasi;
- d. *Evaluative mediation*, dikenal sebagai mediasi normative merupakan model mediasi yang bertujuan untuk mencari kesepakatan berdasarkan pada hak-hak legal dari para pihak yang bersengketa dalam wilayah yang diantisipasi oleh pengadilan.. Peran yang bisa dijalankan oleh mediator dalam hal ini ialah memberikan informasi dan saran serta persuasi kepada para disputans, dan memberikan prediksi tentang hasil-hasil yang akan didapatkan. Model mediasi ini mengandung sejumlah prinsip :
1. Para pihak berharap mediator akan menggunakan keahlian dan pengalamannya untuk mengarahkan penyelesaian sengketa ke suatu kisaran yang telah diperkirakan terhadap suatu masalah tersebut;
  2. Fokus lebih tertuju kepada hak (*rights*) melalui standar penyelesaian atas kasus yang serupa;
  3. Mediator harus orang yang ahli dalam bidang yang diperselisihkan dan juga terqualifikasi secara legal;
  4. Mediator tidak harus memiliki keahlian dalam proses dan tehnik mediasi;

5. Mediator cenderung memberikan jalan keluar dan informasi legal untuk mengarahkan para pihak menuju suatu hasil akhir yang pantas diterima oleh keduanya;<sup>29</sup>

### 3. Tahap Mediasi

Ada 4 tahapan mediasi yaitu :<sup>30</sup>

#### a. Tahap Pertama : Pembentukan Forum

Sebelum memulai rapat antara para pihak dengan mediator, mediator membentuk forum. Setelah membentuk forum kemudian diadakan rapat bersama. Pada saat rapat, mediator akan memberikan pertanyaan pendahuluan dan melakukan tindakan awal yaitu :

- 1) Mediator memperkenalkan diri dan dilanjutkan oleh para pihak
- 2) Mediator menjelaskan kedudukannya
- 3) Mediator menjelaskan wewenang dan perannya
- 4) Mediator menjelaskan aturan dasar tentang proses aturan kerahasiaan (*confidentiality*) dan ketentuan rapat
- 5) Mediator menjawab pertanyaan – pertanyaan yang diberikan oleh para pihak

---

<sup>29</sup> Revy S.M. Korah, Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional, *Jurnal Hukum*, Vol.Xxi/No.3/April-Juni /2013, hlm.34

<sup>30</sup> Emirzon Joni, Op Cit Hal 81-85

6) Jika para pihak bersepakat untuk melakukan perundingan, mintalah komitmen kepada mereka untuk mengikuti aturan yang sudah di tetapkan.

b. Tahap Kedua : Saling mengumpulkan dan membagi informasi

Setelah terbentuk forum dan semua persiapan awal telah selesai dan semua aturan main telah disepakati, maka mediator melanjutkannya dengan mengadakan rapat bersama dengan meminta pertanyaan atau menjelaskan pendahuluan pada masing – masing pihak yang bersengketa. Mediator akan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berbicara, dalam hal ini :

- 1) Setiap pihak menyampaikan fakta dan posisi menurut versinya
- 2) Mediator bertindak sebagai pendengar yang aktif, dan dapat mengemukakan pertanyaan
- 3) Mediator menerapkan aturan kepantasan dan sebaliknya mengontrol interaksi para pihak.

Dalam tahap kedua ini mediator harus memperhatikan informasi yang telah disampaikan masing – masing pihak. Sebab informasi yang telah disampaikan kepada mediator merupakan versi dari masing – masing pihak. Maka mediator harus melakukan kualifikasi fakta yang telah disampaikan.

c. Tahap Ketiga : Tawar – menawar pemecahan masalah



Pada tahap ketiga, mediator menggunakan *caucus* (bilik kecil), untuk mengadakan pertemuan pribadi dengan para pihak secara terpisah. Dalam kesempatan ini mediator mengadakan tanya jawab kepada para pihak secara rinci dengan tujuan agar dapat mengetahui keinginan oleh masing – masing pihak.

Setelah semua pokok – pokok permasalahan yang telah diidentifikasi disampaikan oleh para pihak, mediator bekerja dengan para pihak secara bersama – sama dan terpisah untuk :

- 1) Mengidentifikasi isu – isu
  - 2) Memberi pengarahan kepada para pihak tentang tawar – menawar dalam pemecahan masalah
  - 3) Mengubah pendirian dari para pihak yang semula posisi menjadi kepentingan
- d. Tahap Keempat : Pengambilan Keputusan

Dalam tahap ini para pihak bekerja sama melalui bantuan mediator untuk mengevaluasi pilihan, menerapkan *made off* dan menawarkan paket, mencari basis yang adil bagi alokasi bersama dan meminimalisir perbedaan. Dalam tahap penentuan keputusan, mediator dapat menekankan para pihak untuk mencari rumusan – rumusan untuk menghindari rasa malu, dan membantu para pihak menghadapi para kuasa.

#### 4. Kekuatan Mediasi

Mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa memiliki kekuatan – kekuatan sehingga mediasi menjadi salah satu pilihan yang dapat di manfaatkan oleh mereka yang bersengketa.<sup>31</sup> Keberhasilan mediasi bukan ditentukan karena belas kasihan, namun karena para pihak sama –sama saling membutuhkan satu sama lain agar sengketa yang diperdebatkan bisa terselesaikan.<sup>32</sup>

- a. Penyelenggaraan proses mediasi tidak diatur secara rinci didalam peraturan perundang – undangan sehingga para pihak memiliki keleluasaan dan tidak terperangkap dalam bentuk formalism, seperti halnya dalam proses litigasi.
- b. Mediasi diselenggarakan dengan tertutup dan rahasia, hanya mediator dan para pihak yang menghadiri proses mediasi. Sedangkan pihak lain tidak diperkenankan untuk menghadiri siding lain.
- c. Pihak materiil secara langsung dapat melakukan perundingan dan tawar – menawar untuk mencari solusi penyelesaian masalah tanpa haru diwakili oleh kuasa hukum.
- d. Melalui proses mediasi, para pihak dapat membahas sisi dari perselisihan yang tengah dialami. Membahas aspek – aspek lain, tidak hanya membahas aspek hukum saja.

---

<sup>31</sup> Rahmadi Takdir, Op Cit Hal 20-23

<sup>32</sup> Sri Puspitaningrum, Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan, *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 15/No. 2/Oktober 2018, hlm.292

- e. Sifat mufakat, konsensual, dan kolaboratif, mediasi dapat menghasilkan penyelesaian sama – sama menang (*win – win solution*).
- f. Mediasi merupakan penyelesaian sengketa yang relative murah, tidak memakan waktu jika dibandingkan proses litigasi atau berperkara di pengadilan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum**

### **1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan melawan hukum diartikan dalam konteks perdata (bahasa Inggris: *tort*) adalah segala perbuatan yang menimbulkan kerugian yang membuat korbannya dapat melakukan tuntutan terhadap orang yang melakukan perbuatan tersebut. Kerugian yang ditimbulkan dapat bersifat materiil ataupun immaterial. Melalui tuntutan ini korban berupaya untuk mendapatkan pemulihan secara perdata, misalnya dengan mendapatkan ganti rugi

Perbuatan melawan hukum diidentifikasi dengan perbuatan yang melanggar

undang - undang, perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan, kesopanan, perbuatan yang bertentangan mengenai hak orang lain perbuatan yang melanggar asas-asas umum dalam ranah

hukum.<sup>33</sup> Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan sebagai kumpulan prinsip hukum yang bertujuan memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang muncul dari interaksi sosial, mengatur atau mengontrol perilaku berbahaya, dan untuk mempersiapkan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat

Menurut para sarjana hukum unsur dari perbuatan melawan hukum bukan hanya yang berkaitan dengan adanya perbuatan yang bersifat aktif, akan tetapi dapat pula bersifat pasif, yaitu dengan tidak berbuat sesuai yang seharusnya ia lakukan. Konsep ini biasa disebut dengan *by commission* maupun *by omission*.<sup>34</sup>

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.<sup>35</sup> Pada Pasal 1366 disebutkan bahwa Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan oleh kesembronan atau kelalaiannya. Pasal 1367 menyatakan bahwa Seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang

---

<sup>33</sup> Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, Volume 11 No. 1, September 2020, hlm.53-54*

<sup>34</sup> Panji Adam Agus Putra, Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, *Gorontalo Law Review*, Volume 4 No. 1 – April 2021, hlm.58

<sup>35</sup> Hetty Hassanah, Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis Secara Online (E-Commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboek Dan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, *Jurnal Wawasan Hukum*, Vol. 32, No. 1, Februari 2015, hlm. 38

disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atas disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya<sup>36</sup>

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian

## **2. Unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata<sup>37</sup>, maka suatu perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.

Perbuatan menurut hukum adalah perbuatan terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak seharusnya dilakukan. Perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif)..

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

---

<sup>36</sup> Sri Imaniyati, *Pengantar Perbankan Indonesia*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2010, Hal 17.

<sup>37</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut:

- a. Perbuatan melanggar undang - undang yang berlaku.
  - b. Seseorang yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
  - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum
  - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden),
  - e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (indruist tegen de zorgvuldigheind, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed)
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Pengertian unsur kesalahan adalah perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) merupakan perbuatan yang salah dan tidak dapat dibenarkan. Pengertian unsur kesalahan dapat terjadi karena disengaja dan tidak disengaja.<sup>38</sup> Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab

---

<sup>38</sup> CST Kansil dan Christine ST Kansil, Op.Cit., hlm. 213

tanpa kesalahan (strict liability) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata . Menurut Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (schuld) dalam suatu perbuatan melawan hukum, Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
  - b. Ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan
  - c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.
4. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (schade) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan diterima. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian yang disebabkan wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurispruensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang

5. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kasual antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan

melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan fakta dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (causation in fact) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara fakta, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “but for” atau “sine qua non”. Agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira” (proximate cause). Proximate cause adalah bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah legal cause atau dengan berbagai penyebutan lainnya<sup>39</sup>

### 3. Kesalahan Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata merupakan eksistensi atau keberadaan dari unsur kesalahan pada diri orang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam konteks

---

<sup>39</sup> Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Vol. 11 No. 1, September, Hlm.67-69



undang-undang, kesalahan menunjuk pada hal "pengetahuan" dari orang yang melakukan perbuatan melawan hukum. Pengetahuan tersebut menunjukkan bahwa orang yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut sadar dan tahu bahwa jika sesuatu tersebut dilakukan pasti akan dapat menerbitkan kerugian pada orang lain. Pengertahuan tersebut merupakan syarat mutlak agar dapat dipertanggungjawabkan atau tidaknya seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Menemukan unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, pada umumnya dapat diterima suatu anggapan bahwa dengan melakukan perbuatan melawan hukum orang sudah mengetahui akan akibat dari perbuatannya tersebut, dengan demikian sesungguhnya setiap perbuatan melawan hukum pasti di dalamnya mengandung unsur kesalahan walau demikian kenyataan hukum menunjukkan bahwa ada saat-saat atau keadaan-keadaan tertentu yang menyebabkan seseorang tidak dapat dipertanggungjawabkan atas tindakannya, meskipun tindakan tersebut secara obyektif adalah suatu tindakan yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah**

### **1. Pengertian Sengketa**

Didalam kamus besar bahasa indonesia terdapat kata "sengketa" yang memiliki arti konflik atau pertentangan. Konflik atau pertentangan merupakan hal yang terjadi antara dua orang atau

lebih yang memperebutkan sesuatu. Konflik atau pertentangan dapat diartikan sebagai suatu permasalahan yang ditimbulkan oleh suatu hal dan pelakunya lebih dari satu orang atau lebih. Orang-orang dalam konflik mempunyai tujuan dan kepentingan yang sama. Hal yang menjadi sebab atau pemicu terjadinya suatu permasalahan yang dapat menimbulkan konflik antara pelaku, perorangan, atau kelompok sehingga hal tersebut dapat menimbulkan hukum antara keduanya.<sup>40</sup>

Didalam kamus bahasa Inggris, sengketa mempunyai istilah yaitu “dispute”, jika ditinjau dari maknanya yaitu sebuah permasalahan yang terjadi antara dua orang atau lebih bisa juga terjadi antara dua kubu atau dua negara. Permasalahan yang timbul dikarenakan adanya perbedaan atau selisih kepentingan untuk mendapatkan hal yang sama. Sebuah konflik bisa menjadi sengketa apabila ada salah satu pihak yang dirugikan karena tidak bisa menerima suatu keadaan, karena pihak yang dianggap membuat pihak tersebut rugi.<sup>41</sup> Banyak sumber yang mengatakan bahwa sengketa merupakan sebuah konflik yang terjadi di dalam suatu lingkungan sosial masyarakat yang membentuk oposisi antara

---

<sup>40</sup> Jamilah Fitrotin, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Medpress Digital, Yogyakarta 2014 Hal 12

<sup>41</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 2002 Hal 1

orang –perorangan, kelompok, atau organisasi mengenai suatu objek permasalahan.<sup>42</sup>

Sengketa atau konflik pertanahan sudah 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<sup>43</sup>

Sudah menjadi fenomena yang inheren didalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia<sup>44</sup>

Definisi sengketa pertanahan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan. Menjelaskan bahwa sengketa pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosial dan politik.<sup>45</sup> Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif. Sengketa perdata, sengketa pidana terkait

---

<sup>42</sup> DY Witanto, *Hukum Acara Mediasi*, Alfabeta, Bandung, 2011 Hal 2

<sup>43</sup> Sumarto, “*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RP*” 19 September, 2012. Hlm 2.

<sup>44</sup> Hadimulyo, “*Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*” ELSAM : Jakarta. 1997. Hlm 13.

<sup>45</sup> Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan

tentang kepemilikan, transaksi pendaftaran, pemanfaatan, penjamin, penguasaan dan sengketa hak ulayat.<sup>46</sup>

Sengketa dalam artian luas dibagi menjadi dua, yaitu :<sup>47</sup>

1. Sosial (sosial dispute) yaitu konflik atau perselisihan yang tidak menimbulkan akibat hukum. Sengketa sosial berhubungan dengan etika, tata krama, tata susila yang hidup dan berkembang dalam pergaulan masyarakat.
2. Sengketa Hukum (legal dispute) yaitu sengketa yang menimbulkan akibat hukum, karena adanya pelanggaran terhadap aturan :
  - a) Sengketa Hukum Pidana
  - b) Sengketa Hukum Perdata
  - c) Sengketa Hukum Tata Usaha Negara
  - d) Sengketa Hukum Internasional

## 2. Sifat Perselisihan / Sengketa Tanah

Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan dan

---

<sup>46</sup> Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertahanan

<sup>47</sup> DY. Witanto, Op Cit, Hal 4-5

peraturan yang berlaku. Sifat permasalahan suatu sengketa secara umum ada beberapa macam antara lain yaitu :<sup>48</sup>

- a. “Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat (strategis)”

Perkembangan kehidupan masyarakat terutama dalam kaitannya dengan tanah selalu ditetapkan sebagai salah satu faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa, berupa sengketa penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>49</sup> Di samping itu perselisihan atau sengketa dapat timbul berhubungan dengan uang yang dapat dihitung jumlah atau sebagian sengketa yang berkenaan dengan hak-hak, status, gaya hidup, reputasi atau aspek lain dalam kegiatan perdagangan atau kompleks dan pemilikan berbagai jenis persoalan, seperti:<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, 1991 Hlm. 22-23

<sup>49</sup> Ibid Hal 22-23

<sup>50</sup> Rusmadi Murad, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan Dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung, 2007, hal.89

- a. "Kenyataan yang timbul akibat kredibilitas para pihak itu sendiri, atau dari data yang diberikan oleh pihak ketiga termasuk penjelasan-penjelasan tentang kenyataan-kenyataan data tersebut.
- b. Masalah hak yang pada umumnya akibat dari pendapat atau tafsiran menyesatkan yang diberikan oleh para ahli hukum yang terkait.
- c. Akibat perbedaan teknis termasuk perbedaan pendapat dari para ahli terkait dengan proposionalisme dari para pihak.
- d. Perbedaan pemahaman tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi.
- e. Perbedaan persepsi mengenai keadilan, konsep keadilan dan moralitas, budaya, nilai-nilai dan sikap."

### 3. Jenis – Jenis Sengketa Tanah

Permasalahan tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan masalah dengan pendekatan secara komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak hanya persoalan administrasi, tetapi kompleksitas tanah tersebut sudah

merambah ke ranahh politi, sosial, budaya, dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.<sup>51</sup>

Menurut BPN RI ada beberapa jenis –jenis perkara sengketa pertanahan / tipologi konflik pertanahan, yaitu :

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan

---

<sup>51</sup> Robert L. Weku, Kajian Terhadap Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol.1/ No.2/ Apr- Jun/2013, Hal 167

sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.

6. Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang sudah diterbitkan, sertifikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan pertunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah mengenai prosedur hak atas tanah tertentu.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Penanganan Kasus Pertahanan.



#### 4. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tingkah laku manusia sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani kehidupannya. Sehingga hal tersebut dalam menyebabkan adanya sengketa tanah karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang kepemilikan hak atas tanah yang dipresepsikan berbeda dengan kepemilikan hak atas tanah oleh hukum secara formal. Masyarakat dari masa ke masa juga mengalami perubahan perilaku dan pola pikir.

Ada beberapa permasalahan dibidang tanah yang menyebabkan sengketa pertanahan, yaitu:

- a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lalu; hal ini ditegaskan oleh Boedi Harsono dalam bukunya yang menyatakan bahwa kebijakan pertanahan dalam kerangka tertib pertanahan harus meliputi: tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Sedangkan administrasi pertanahan dimasa lalu tidak dilaksanakan dengan tertib.<sup>53</sup> Pencatatan data pertanahan dapat digunakan sebagai alat bukti petunjuk dari pemilikan sebidang tanah.
- b. Ketimpangan struktur penguasaan/pemilikan tanah; menurut Rusmadi Murad, ketimpangan penguasaan atau pemilikan tanah

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2008, Hlm.84.

dapat menjadi sumber sengketa pertanahan disebabkan kecemburuan memperoleh akses tanah untuk memenuhi keperluan hidupnya, oleh karenanya penggunaan tanah secara proposional harus ada rasa keadilan dalam distribusi sumber daya tanah dan masyarakat menghendaki keseimbangan penguasaan atau pemilikan tanah sesuai dengan profesinya.<sup>54</sup>

- c. Meningkatnya permintaan atas tanah dan banyaknya tanah terlantar; masalah ini menimbulkan ketimpangan, karena para pemilik modal berusaha memperoleh tanah untuk keperluan pribadinya dan tidak sedikit pula yang menjadikan tanah sebagai bisnis serta investasi. Apabila harga sudah naik faktanya akan dijual kembali, dilain sisi golongan ekonomi lemah kesulitan memperoleh tanah dengan harga pasaran yang terjangkau.<sup>55</sup> Dengan meningkatnya permintaan hak atas tanah terutama dalam hal investasi, banyak menimbulkan tanah terlantar. Seyogyanya, semua hak atas tanah berfungsi sosial (Pasal 6 UUPA) sehingga setiap orang badan atau instansi yang mempunyai hubungan dengan tanah dapat menggunakan dan memeliharanya.

---

<sup>54</sup> Rusmadi murad, *menyingkap tabir masalah pertanahan*, mandar maju, bandung 2007, hal.64.

<sup>55</sup> Muhammad Hatta, *Hukum Tanah Dalam Oerspektiif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005, Hlm46.

Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum terbagi menjadi 5 (lima) kelompok yaitu:<sup>56</sup>

- a. Sengketa disebabkan oleh kebijakan pemerintah pada masa Orde Baru:
- b. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agraria;
- c. Tumpang tindihnya penggunaan tanah;
- d. Kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana; dan Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah
- e. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

## **5. Penyelesaian Sengketa Tanah**

- a. Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan (Non Litigasi)

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa inggris disebutn Alternative Disputes Resolution (ADR). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).<sup>57</sup> Menurut Phillip D. Bostwick<sup>58</sup> yang dimaksud Alternative Disputes Resolution (ADR) adalah "sebuah

---

<sup>56</sup> Mucsin, “ *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya ;Penegakan Hukumnya:*, Makalah Seminar Nasional Pertanahan Pembaharuan Agraria, Yogyakarta, 2002, Hal.5.

<sup>57</sup> Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta 2002, Hal.11.

<sup>58</sup> Ibid Hal.15

perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan (A set of practices and legal techniques that aim) :

- 1) Menyelesaikan sengketa hukum diluar pengadilan demi keuntungan para pihak (To permit legal disputes to be resolved outside the courts for the benefit of all disputants)
- 2) Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi (To reduce the cost of conventional litigation and the delay to which it is ordinarily subjected)
- 3) Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan (To prevent legal disputes that would otherwise likely be brought the courts)
- 4) Proses penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan dapat dilakukan melalui berbagai cara berikut. <sup>59</sup>

- 1) Negosiasi

Merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam Alternative Disputes Resolution (ADR). Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya, agar tercapainya suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi. Negosiasi sering terjadi di dunia usaha sebab esensinya adalah komunikasi dan tawar menawar.

---

<sup>59</sup> Syarif Elza, Op Cit Hal 248-250

## 2) Mediasi

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut mediation, menurut M. Echols & Hasan Shadily, adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. Mediator adalah orang yang menjadi penengah.

Keberhasilan proses mediasi ini sangat tergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima masing-masing pihak. Peran mediator sendiri dalam membantu para pihak adalah secara sistematis berusaha mengisolasi isu-isu konflik agar tidak melukai para pihak.

## 3) Konsiliasi

Konsiliasi (conciliation) dapat diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah. Oppenheim mengatakan konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan dengan membuat usulan-usulan guna penyelesaian persoalan. Namun keputusan tersebut tidak mengikat.

#### 4) Arbitase

Abitrase berasal dari kata arbitrae (bahasa Latin) yang berarti kekuasaan. Menurut pasal 1 ayat 1 UU No. 30 Tahun 1999 abitrasi adalah cara penyelesaian satu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian abitrasi yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

##### b. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (Litigasi)

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) merupakan suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang bersengketa, dimana dalam penyelesaian sengketa diselesaikan oleh pengadilan. Penyelesaian melalui litigasi tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi lebih dari itu, yaitu menjamin suatu bentuk ketertiban umum, yang tertuang dalam undang-undang secara eksplisit maupun implisit.<sup>60</sup> Setiap proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, para pihak yang terlibat dalam sengketa harus menempuh prosedur yang telah ditetapkan dalam hukum acara (due to process).

Penyelesaian sengketa / konflik melalui peradilan/litigasi diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang

---

<sup>60</sup> Gary Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1995, Hal 4

kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-undang tersebut dengan tegas mengatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya Negara hukum Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Undang-Undang dasar 1945.

Pasal 2 menjelaskan bahwa kekuasaan kehakiman yang dimaksud dilaksanakan oleh badan-badan peradilan, diantaranya peradilan umum Menurut Undang-undang Nomor 8 tahun 2004 Tentang Peradilan Umum) yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perdata termasuk didalam penyelesaian sengketa mengenai tanah sebagai bagian dari masalah-masalah hokum perdata pada umumnya. Selanjutnya Peradilan tata Usaha Negara (Menurut Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Peradilan tata Usaha Negara) yang berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dan Peradilan Agama (menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama) yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah diantaranya karena akibat dari peristiwa hukum misalnya pewarisan.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertahanan Dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2003, Hal. 20

## **D. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Islam**

Penyelesaian sengketa atau lebih dikenal dengan nama As-Sulh secara bahasa adalah menyelesaikan suatu pertengkaran atau perselisihan. Sedangkan, definisinya secara syara' adalah akad yang diadakan untuk mendamaikan dua orang yang berselisih.<sup>62</sup> Akad Takhim adalah perjanjian atau akad yang dilakukan oleh dua orang yang sedang berselisih, dimana masing-masing telah bersedia jika ada pihak lain atau orang yang menengahi dan membantu menyelesaikan perselisihan yang terjadi diantara mereka.<sup>63</sup> Orang yang di berikan beban untuk memberikan pertimbangan dalam suatu urusan atau perkara disebut Hakam. Hakam dinamakan pula Muhakim.<sup>64</sup> Muhakim yaitu sebutan lain untuk Hakam, yakni orang yang memutuskan perkara yang dialmu oleh dua orang yang sedang berselisih, dimana perseliihan tersebut tengah diupayakan untuk mencari jalan penyelesaiannya oleh Hakam atau Muhakim.<sup>65</sup>

Didalam islam, perdamaian adalah suatu jalan terbaik yang dianjurkan untuk menyelesaikan suatu perselisihan. Allah berfirman di dalam Al-Qur'an antara lain :

### **1. Q.S Al- Hujarat ayat 9**

---

<sup>62</sup> Suyud Margono, *ADR & Arbitrase, Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000) hlm 84

<sup>63</sup> Gamal kkomandoko, *ensiklopedia istilah islam, cakrawala, yogyakarta, 2009, hal 88*

<sup>64</sup> *Ibid*, hal 248

<sup>65</sup> *Ibid*, hal 249



وَأِنْ طَافَتَا مِنْ الْمُؤْمِنِينَ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَعَثَ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْآخَرَى فَقَاتِلَا  
الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ  
الْمُقْسِطِينَ

Artinya : “Dan kalau ada dua golongan dari mereka yang beriman itu berperang hendaklah kamu damaikan antara keduanya! Tapi kalau yang satu melanggar perjanjian terhadap yang lain, hendaklah yang melanggar perjanjian itu kamu perangi sampai surut kembali pada perintah Allah. Kalau dia telah surut, damaikanlah antara keduanya menurut keadilan, dan hendaklah kamu berlaku adil; sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.”<sup>66</sup>

Dari ayat diatas, dapat disimpulkan bahwa sesungguhnya melakukan perdamaian di dalam islam merupakan sesuatu yang dianjurkan yang harus dilakukan setiap umat islam, dan Allah menganjurkan penyelesaian masalahnya dengan cara musyawarah.

2. Diterangkan juga didalam bebrapa hadist diantaranya :<sup>67</sup>

قال رسول الله صلّى الله عليه و سلم لا بى بكر و عمر: لو اجتمعنما فى مشورة ما  
جامعنا سلطان أبوجهل الإسلاميه اختلقتكما

Artinya : Telah bersabda Rasulullah SAW. kepada Abu Bakar dan Umar, “Apabila kalian berdua sepakat dalam musyawarah, maka aku tidak akan menyalahi kamu berdua” ( HR.Ahmad)

3. Hadist dari Ibnu Majah

استشَارَ أَحَدُكُمْ أَخَاهُ فَلَيْسَ عَلَيْهِ إِذَا

<sup>66</sup> Al-Quran surah al hujarat ayat 9

<sup>67</sup> <http://makalahmusyawarah.blogspot.com/> diakses tanggal 14 November 2021 Pukul 17:54

Artinya : "Apabila salah seorang kamu meminta bermusyawarah dengan saudaranya, maka penuhilah." (HR. Ibnu Majah)

Ada 3 (tiga) sikap Nabi Muhammad dalam bermusyawarah yang wajib ditiru yaitu :<sup>68</sup>

#### 1. Sifat Lemah Lembut

Allah berfirman di Surat Ali Imran ayat 159:

Allah berfirman di Surat Ali Imran ayat 159 :

فِيمَا رَحْمَةٍ مِنَ اللَّهِ لَنْتَ لَهُمْ وَأَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَانْفَضُّوا مِنْ حَوْلِكَ

Artinya : "Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. "

#### 2. Memberi maaf dan membuka lembaran baru. Tidak mengulangi lagi kesalahan yang sama.

فَاعْفُ عَنْهُمْ وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ

Artinya : "Karena itu ma'afkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu"

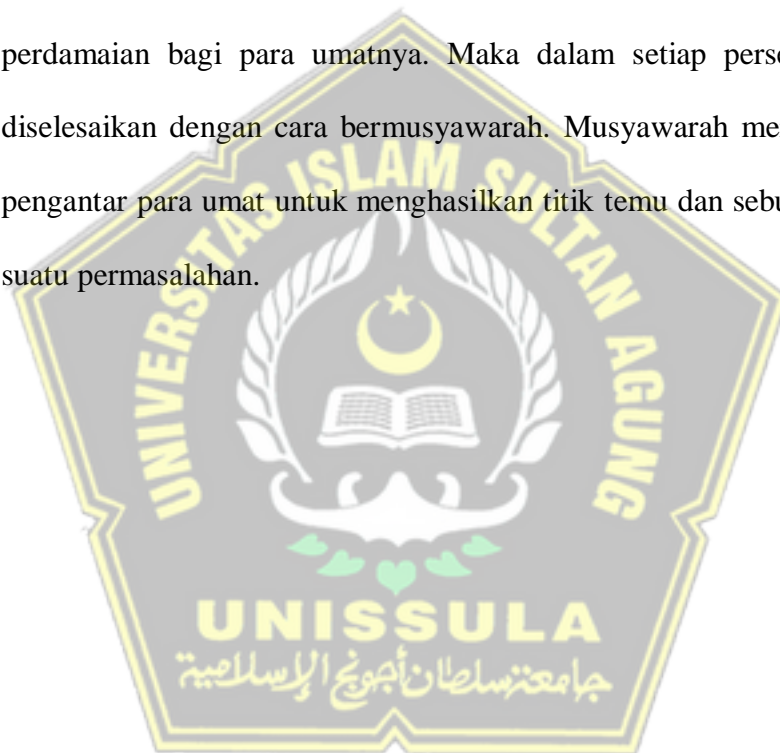
#### 3. Jika tekad sudah bulat hasil musyawarah melaksanakan dengan berserah diri kepada Allah (Tawakal)

<sup>68</sup> Imam Jauhari, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, Depublish, Yogyakarta, 2017, Hlm.19-20

الْمُتَوَكِّلِ فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

Artinya : “Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.”

Dengan adanya penjelasan tersebut dapat diharapkan tercipta dan terwujudnya perdamaian, karena Agama Islam sangat mencintai suatu perdamaian bagi para umatnya. Maka dalam setiap perselisihan dapat diselesaikan dengan cara bermusyawarah. Musyawarah merupakan suatu pengantar para umat untuk menghasilkan titik temu dan sebuah solusi dari suatu permasalahan.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Di Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)**

Hukum merupakan suatu peraturan yang bersifat memaksa, mengatur, dan menentukan tingkah laku manusia didalam lingkungan bermasyarakat yang dibuat oleh pihak – pihak yang berwajib untuk ditaati dan dipatuhi.

Hukum dibuat untuk memberikan perlindungan kepada semua lapisan masyarakat, agar kepentingan masyarakat mendapatkan perlindungan hukum.<sup>69</sup> pelaksanaan hukum dapat dilakukan secara normal dan damai. Penegakan dan penerapan hukum khususnya di Indonesia sering menghadapi kendala yang berkaitan dengan perkembangan masyarakat. Seiring berkembangnya kemajuan globalisasi menyebabkan melonjaknya angka kasus perbuatan melawan hukum sengketa tanah didalam kehidupan bermasyarakat. Salah satu penyebab ketidakmampuan hukum adalah mengenai penyelesaian persoalan hukum dan sengketa-sengketa yang timbul. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 yang menyatakan bahwa:

---

<sup>69</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1993, hlm1

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Untuk menyelesaikan hal tersebut yang membawa kerugian pada orang lain, sangat penting bagi masyarakat akan penyelesaian sengketa sederhana dan efisien, dari segi waktu maupun biaya sesuai yang telah diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Masalah pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan-pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai dasar dalam berbagai kepentingan. Permasalahan pertanahan dimaksud dapat berupa pengaduan masyarakat yang diajukan secara langsung, tertulis, dan bahkan tidak jarang dilakukan melalui aksi unjuk rasa. Di samping itu terdapat juga perkara pertanahan yang disampaikan melalui gugatan ke Pengadilan. Hubungan hukum antara penyelenggara pengadilan negara dengan para pencari keadilan dapat dilihat dari adanya kewajiban dan hak dari masing – masing. Penyelenggara keadilan wajib mengadili setiap permasalahan dengan tidak membeda – bedakan orang, membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk mencapai peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang

diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan waib untuk memeriksa.<sup>70</sup>

Penyelesaian perbuatan melawan hukum sengketa tanah melalui jalur pengadilan yaitu bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, maka penyelesaian diluar pengadilan justru diutamakan adalah perdamaian dalam mengatasi sengketa yang terjadi diantara yang bersengketa dan bukan mencari pihak yang benar atau salah. Bila harus mencari siapa yang benar dan salah, tidak akan menghasilkan keputusan yang menguntungkan para pihak yang bersengketa (Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa).

Perkara yang telah terdaftar di pengadilan harus diupayakan dengan cara mediasi, dimana ada kewajiban dari hakim untuk mengupayakan mediasi sebelum perkara tersebut lanjut kepada proses persidangan. Sesuai yang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. PERMA tersebut merupakan perubahan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2003 dan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Beberapa permasalahan perbuatan melawan hukum sengketa tanah bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pengadilan melalui mediasi.

Mekanisme penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum dengan cara ini dapat digolongkan dalam media non-litigasi yang merupakan konsep

---

<sup>70</sup> Aryani Witasari, *Kewenangan Lembaga Arbitrase*, UNISSULA PRESS, 2019, hlm.159

penyelesaian konflik atau sengketa yang kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan satu solusi terhadap konflik atau sengketa yang bersifat win-win solution. *Alternatife Dispute Resolution (ADR)* dikembangkan oleh para praktisi hukum sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.

Mediasi adalah salah satu proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan, dimana para pihak yang bersengketa sepakat untuk menghadirkan pihak ketiga yang bertindak sebagai penengah. Dewasa ini mediasi digunakan oleh pengadilan sebagai proses penyelesaian sengketa. Kegunaan mediasi sebagai bagian dari awal proses penyelesaian sengketa perdata di pengadilan yang merupakan suatu langkah untuk menafsirkan perwujudan kewajiban hakim dalam mendamaikan para pihak yang bersengketa secara praktis, sebagaimana ketentuann Pasal 130 HIR/ 154 RBg.

Mediasi bertujuan untuk :

1. Menjamin transparansi daan ketajaman analisis;
2. Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;
3. Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian sengketa;
4. Menampung informasi dan pendapat dari semua pihak yang beselisih;
5. Memfasilitasi penyelesaian konflik dan sengketa melalui musyawarah.

Penyelesaian perbuatan melawan hukum sengketa tanah melalui mediasi memiliki tujuan untuk memungkinkan para pihak yang bersengketa mendiskusikan perbedaan mereka secara pribadi dengan bantuan pihak ketiga

atau yang disebut mediator. Mediator memiliki tugas untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa. Mediator memberikan pandangan kepada kedua belah pihak yang bersengketa agar melakukan penilaian yang objektif dari keseluruhan situasi dan kondisi yang sedang berlangsung selama proses perundingan –perundingan.

Kebijakan Mahkamah Agung Republik Indonesia memberlakukan mediasi kedalam proses perkara di Pengadilan didasari alasan yang praktis sebagai berikut :

1. Mediasi diharapkan dapat mengatasi masalah penumpukan perkara. Apabila para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketa tanpa harus diadili oleh hakim, jumlah perkara yang harus diperiksa oleh hakim akan berkurang. Apabila sengketa dapat diselesaikan melalui perdamaian, para pihak tidak menempuh jalur hukum.kasasi karena perdamaian merupakan hasil dari kehendak bersama para pihak. Namun, jika perkara diputus oleh hakim, maka putusan merupakan hasil dari analisis hakim terhadap fakta dan kedudukan hukum para pihak. Analisis hakim belum tentu sejalan dengan pandangan para pihak, terutama pihak yang kalah, sehingga pihak yang kalah selalu menempuh jalur hukum banding dan kasasi.,yang mengakibatkan terjadinya penumpukan perkara.
2. Mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa yang murah dan lebih cepat jika dibandingkan dengan proses litigasi. Apabila perkara dapat diselesaikan dengan perdamaian, maka para pihak akan menerima hasil yang merupakan hasil akhir bersama para pihak.



3. Berlakunya mediasi dapat memperluas akses bagi para pihak untuk memperoleh rasa keadilan. Rasa keadilan tidak hanya dapat diperoleh melalui proses litigasi, tetapi juga melalui proses musyawarah oleh para pihak. Diberlakukannya mediasi ke dalam sistem peradilan formal, masyarakat pencari keadilan pada umumnya dan para pihak yang bersengketa pada khususnya dapat terlebih dahulu mengupayakan penyelesaian atas sengketa mereka melalui pendekatan musyawarah mufakat yang dibantu oleh penengah yang disebut mediator yang bersifat netral.
4. Proses mediasi ke dalam sistem peradilan memaksimalkan fungsi lembaga pengadilan dalam penyelesaian sengketa. Dengan diberlakukannya PERMA No 1 Tahun 2016 tentang mediasi diharapkan dapat mendamaikan atau memediasi dapat berjalan seimbang dengan fungsi memutus. PERMA tentang Mediasi diharapkan dapat mendorong perubahan cara pandang para pelaku dalam proses peradilan perdata, yaitu hakim dan advokat, bahwa lembaga pengadilan tidak hanya memutus, tetapi juga mmemberi solusi unntuk mendamaikan para pihak yang bersengketa. Kewajiban mediasi untuk pihak yang berperkara bermakna cukup luas.Semua sengketa perdata wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui perdamaian dengan bantuan mediator.

Pada dasarnya proses pelaksanaan penyelesaian perdamaian perkara Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Pati tidak ada perbedaan dengan perkara lain, karena setiap pekara mempunyai karakteristik yang

berbeda - beda, sebagaimana pendapat Hakim Mediator Pengadilan Negeri Pati Grace Meilanie PDT Pasau , S.H., MH sebagai berikut : <sup>71</sup>

“Sebenarnya dalam penanganan mediasi baik perbuatan melawan hukum maupun perkara yang lain sama saja, hanya saja dalam perkara tersebut tinggal kita baca dan kita gali pokok permasalahannya dari para pihak, setiap perkara mempunyai karakteristik yang berbeda-beda.”

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kantor Pengadilan Negeri Pati. Didalam proses mediasi, sebelum adanya Peraturan Mahkamah Agung, pelaksanaan upaya penyelesaian perkara perdata dalam Pengadilan mengacu pada Pasal 130 HIR/154 Rbg yang menjelaskan bahwa sebelum perkara diperiksa oleh majelis hakim maka terlebih dahulu untuk dilakukan upaya perdamaian. Setelah beberapa tahun kemudian Mahkamah Agung menerbitkan PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi. Pengadilan Negeri Pati senantiasa mengikuti aturan tersebut, buktinya setiap perkara Perbuatan Melawan Hukum yang masuk selalu dilakukan mediasi terlebih dahulu. Sebagaimana Hakim Mediator menyatakan bahwa seluruh perkara perdata yang masuk selalu pada tahap awal persidangan mewajibkan para pihak untuk melakukan mediasi.

Proses penyelesaian Perbuatan Melawan Hukum oleh Hakim di Pengadilan Negeri Pati mengacu pada PERMA No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

---

<sup>71</sup> Hasil Wawancara Dengan Hakim Mediator Pengadilan Negeri Pati Grace Meilanie PDT Pasau SH, MH Pada Tanggal 5 Desember 2022

Berdasarkan wawancara penulis dengan Hakim Mediator Grace Meilanie PDT Pasau S.H.,M.H mengatakan bahwa mediasi sangat berpengaruh untuk mengurangi penumpukan perkara, karena perkara yang menempuh jalur mediasi dapat diselesaikan dengan cepat, sederhana, dan biaya relatif murah.

Dalam Perkara Perdata untuk memulai suatu mediasi di Pengadilan Negeri Pati (semua mediasi perkara perdata), para pihak penggugat wajib mengajukan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Pati, kemudian melakukan pendaftaran perkara di Petugas PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu). Kemudian petugas memeriksa kelengkapan berkas yang dibutuhkan. Setelah berkas yang dibutuhkan sudah lengkap, dan surat gugatan telah diterima, selanjutnya diwajibkan untuk membayar biaya perkara dan membuat SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar). Kemudian perkara diberikan nomor perkara sesuai dengan nomor SKUM dan data akan di input kedalam SIPP PN PATI (Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Pati), Selanjutnya Ketua Pengadilan menunjuk majelis hakim, panitera pengganti / juru sita dan menetapkan hari sidang Sebelum persidangan dilaksanakan, pengadilan melalui panitera mengirim surat kepada para pihak untuk dapat hadir sesuai jadwal telah ditentukan yaitu pada hari pertama sidang.

Setelah pemanggilan para pihak pada sidang pertama majelis hakim harus mengupayakan perdamaian kepada para pihak yang bersengketa. Mediasi diawali dengan penjelasan kepada para pihak. dalam persidangan pertama dibacakan posisi kasus dan menurut Grace Meinie PDT Pasau,

S.H.,M.H. mediator hakim yang memimpin jalannya persidangan selalu mengingatkan untuk berdamai terlebih dahulu, serta penjelasan mengenai apa itu mediasi, bagaimanakah prosesnya dan kententuannya.

Hakim memberi pilihan kepada para pihak untuk memilih hakim mediator yang berasal dari Pengadilan atau di Luar Pengadilan. Berdasarkan hasil riset yang penulis cermati, secara faktual hampir 100 % seratus persen para pihak yang berperkara di Pengadilan Negeri Pati lebih memilih mediator yang disediakan oleh Pengadilan. Para pihak yang bersengketa memilih mediator dari pengadilan dengan alasan tidak adanya tarif / biaya yang dikeluarkan pada saat proses pelaksanaan mediasi. Hal tersebut juga dinyatakan dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 8 bahwa memilih mediator di Pengadilan tidak dipungut biaya, sedangkan mediator di Luar Pengadilan biaya ditanggung bersama. Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan, akan tetapi para pihak belum menentukan mediator, maka Hakim Pemeriksa perkara akan memilih mediator hakim, atau Pegawai Pengadilan yang bersertifikat untuk mengeluarkan surat penetapan penunjukan mediator.

Agar mediasi berjalan dengan efektif, tentunya juga membutuhkan seorang mediator. Mediator harus bersifat netral, menjadi penengah, membina hubungan baik dengan para pihak, memberikan wawasan mengenai perdamaian kepada para pihak, aktif mendengarkan dan menekankan keuntungan potensial, meminimalisir perbedaan dan menitikberatkan persamaan, yang bertujuan untuk membantu para pihak yang bersengketa

bernegosiasi secara lebih baik untuk menyelesaikan suatu sengketa dan agar mendapatkan hasil yang maksimal. Peran mediator sangat penting dalam menentukan keberhasilan mediasi. Hakim mediator dituntut memiliki kemampuan yang baik agar proses mediasi dapat berjalan sesuai prosedur yang telah diatur didalam PERMA No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Di Pengadilan Negeri Pati terdapat beberapa mediator yang disiapkan oleh Pengadilan guna suksesnya upaya pelaksanaan penyelesaian perkara perdata melalui mediasi, adapun beberapa Mediator tersebut berjumlah 5 orang, yang semuanya merupakan Hakim. Menurut Panitera Endang Pardianti, S.H. menyatakan bahwa dari ke 5 (lima) Hakim Mediator telah bersertifikat resmi, diantaranya:<sup>72</sup>

1. Marice Dillak. S.H.,M.H
2. Cyrilla Nur Endah. S.H.,M.H
3. Grace Meilanie PDT Pasau. S.H.,M.H
4. Erni Priliawati. S.H.,M.H
5. Dian Herminasari. S.H.,M.H

Dalam Pasal 13 ayat (2) PERMA No 1 Tahun 2016 menyatakan bahwasannya Hakim yang tidak bersertifikat dapat menjalankan fungsi mediator dalam hal tidak ada atau keterbatasan mediator bersertifikat.

---

<sup>72</sup> Wawancara Dengan Panitera Pengadilan Negeri Pati Endang Pardianti.S.H. Tanggal 5 Desember 2022

Menurut penulis bahwa jumlah tersebut sudah mencukupi untuk melakukan pelaksanaan mediasi pada perkara perdata.

Setelah penunjukan mediator, maka mediator menentukan hari dan tanggal untuk memulai pertemuan mediasi. Selanjutnya mediator atas kuasa hakim pemeriksa perkara melalui panitera melakukan pemanggilan para pihak dengan bantuan jurusita atau jurusita pengganti untuk melakukan mediasi sesuai dengan hari dan tanggal yang telah ditetapkan mediator. Penyerahan resume perkara kepada mediator bertujuan agar para pihak dan mediator dapat memahami pokok perkara atau posisi kasus sengketa yang akan dihadapi.

Setelah penetapan hari mediasi, para pihak mendatangi ruang mediasi dengan membawa surat penetapan penunjukan mediator oleh Majelis Hakim beserta resume perkara untuk diserahkan kepada mediator yang bersangkutan dan penggugat/tergugat. Kemudian mediator mempelajari isi gugatan secara mendalam dan mempersiapkan solusi untuk mendamaikan para pihak. Dan mediator akan melakukan pendekatan secara batin dan rohani kepada para pihak.

Bilamana tergugat tidak hadir maka mediasi tidak dapat berjalan kecuali diwakilkan dengan surat kuasa khusus berdasarkan alasan yang sah. Salah satu pihak atau para pihak dan/ atau kuasa hukumnya dapat dikatakan beritikad tidak baik oleh mediator apabila tidak hadir selama dipanggil sebanyak 3 kali berturut-turut dalam mediasi tanpa alasan yang

sah. Para pihak yang bersengketa diwajibkan untuk menghadiri proses mediasi secara langsung. Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi harus berdasarkan alasan yang sah. Upaya mediasi harus dilakukan dengan hati-hati. Hal ini bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan oleh pihak yang beritikad tidak baik. Pada dasarnya mediasi adalah bagian dari alternatif penyelesaian sengketa yang berdasarkan atas kemauan atau keinginan para pihak. Dalam mediasi diberikan kesempatan kepada para pihak baik pengadu maupun pihak teradu untuk menyampaikan hal-hal yang menjadi alasan kepentingannya. Jika para pihak tidak menghadiri sidang berulang-ulang, setelah dipanggil secara patut dan sah oleh juru sita, selama 3 (tiga) kali panggilan, maka ketua persidangan akan memberikan putusan verstek pada perkara tersebut. Begitupun dengan perkara yang penulis teliti terdapat 1 perkara verstek yang diputus oleh ketua persidangan. Adapun jika para pihak tidak beritikad baik dalam proses mediasi maka ketentuan Pasal 23 PERMA No. 1 Tahun 2016 mengatur apabila para pihak tidak beritikad baik dikenai kewajiban untuk membayar biaya mediasi, bahwa gugatan tidak dapat diterima.

Jika mediator merasa bahwa para pihak tidak dapat didamaikan lagi karena tergugat tidak mau menghadiri proses mediasi atau dapat dikatakan beritikad tidak baik, maka mediator memiliki wewenang untuk menyatakan proses mediasi gagal tanpa harus menunggu berakhirnya jangka waktu yang telah diberikan. Jika mediasi antara para pihak tidak

menimbulkan titik temu, maka dikembalikan lagi kepada para pihak apakah ingin menggunakan atau menempuh dengan jalur hukum atau dengan cara lain.

Pelaksanaan mediasi diawali dengan para pihak menyampaikann posisi permasalahan yang dialami kepada mediator secara bergantian. Hal tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mendengar, mencermati, dan juga memberi kesempatan para pihak untuk mempertimbangkan akibat yang ditimbulkan apabila kesepakatan tidak dapat tercapai.

Dalam pelaksanaan mediasi, mediator di Pengadilan Negeri Pati telah menyiapkan ruangan khusus yang digunakan untuk proses pelaksanaan mediasi, di Pengadilan Negeri Pati terdapat 1 (satu) ruangan yang digunakan. Selain itu mediator yang ditugaskan dituntut agar dapat membuat situasi nyaman mungkin terhadap para pihak agar mediasi dapat berjalan dengan maksimal.

Proses pembedahan masalah dilakukan satu pesatu oleh mediator, memberikan kesempatan seluas-luasnya bagi para pihak untuk mengutarakan keinginan terhadap kasus ini, sehingga nantinya mendapatkan jalan penyelesaian terbaik melalui mediasi ini begitu menurut infomasi yang penulis peroleh. Selain daripada itu apabila terdapat kekurangan informasi, Mediator biasanya juga melakukan kaukus atau pertemuan secara terpisah dengan salah satu pihak tanpa diikuti oleh pihak



lain, yang bertujuan untuk menggali informasi lebih mendalam yang tidak dapat diutarakan para pihak dalam proses mediasi. Dalam mediasi, kaukus merupakan hal yang sangat penting bagi mediator untuk membangun sarana komunikasi dari dua arah secara spesifik. Mediator dapat mencari akar permasalahan yang dapat menimbulkan sengketa. Mediator dapat menggunakan pendekatan individu dengan cara mencari persamaan agar dapat menimbulkan simpati dari para pihak untuk memperoleh keterangan – keterangan yang lebih signifikan. Kaukus dapat melepaskan ketegangan atau emosional para pihak dengan cara memberikan ketenangan kepada para pihak.

Mediator harus aktif dalam melihat situasi dan kondisi berkenaan kapan kaukus akan dilaksanakan. Apabila kaukus terlambat di laksanakan dapat menyebabkan teguhnya pendirian para pihak untuk melanjutkan sengketa ke ranah hukum.

Selanjutnya dalam prosesnya PERMA No. 1 Tahun 2016 mengatur tentang waktu mediasi adalah 30 hari dan bisa diperpanjang 30 hari setelahnya jika para pihak bersepakat untuk melakukan perpanjangan waktu, hakim mediator Pengadilan Negeri Pati menyampaikan demikian dalam kutipan wawancara sebagai berikut :

“Mengenai waktu yang diatur dalam PERMA terbaru yaitu 30 hari kerja masih bisa diperpanjang bilamana para pihak menyepakati untuk

diperpanjang,, sebab pada prinsipnya para pihak diberikan kebebasan untuk mengatur waktu kapan mediasi tersebut akan diakhiri”

Waktu dalam mediasi yang disampaikan oleh hakim mediator sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, jika dilihat dari perkara perbuatan melawan hukum yang di peroleh dari SIPP (Sistem Penulsaan Pekara) Pengadilan Negeri Pati dari tahun 2021-2022 bahwa ketentuan proses mediasi sudah diterapkan dimana tidak ada yang melampaui batas 60 hari, karena pada prinsipnya Pengadilan mengacu pada asas sederhana, cepat dan biaya ringan yang terdapat dalam pasal 2 ayat 4 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman yang merupakan suatu acuan pengadilan dalam menangani perkara agar dapat terselesaikan secara efektif, tanpa harus para pihak melanjutkannya ke proses banding,kasasi, ataupun peninjauan kembali.

Jika mediasi berhasil dan menghasilkan kesepakatan yang dibuat bersama, dapat dikatakan mediasi berjalan secara efektif, semua perundingan - perundingan berjalan, penggugat mengeluarkan solusi-solusi begitupun dengan tergugat, apabila perundingan berhasil maka kesepakatan mereka kemudian dibuat dalam akta perdamaian.

Menurut Grace Meilanie PDT Pasau, S.H.,M.H. bahwa setelah proses pelaksanaan mediasi dilakukan terdapat dua tahapan selanjutnya, yakni tahapan pertama apabila mediasi bersepakat untuk berdamai maka hakim mediator akan memberi pilihan para pihak untuk dikukuhkan dalam

akta perdamaian. Atau jika para pihak tidak menghendaki untuk di akta damaikan maka hakim memerintahkan untuk mencabut gugatan. Berbeda halnya jika para pihak menghendaki untuk di akta damaikan maka hakim akan membaca kesepakatan dan mencermati bahwa kesepakatan tersebut tidak melanggar ketentuan atau kepatutan hukum, maka kesepakatan tersebut akan ditandatangani oleh para pihak dan mediator, kemudian dilaporkan ke majelis hakim untuk dikukuhkan dalam akta perdamaian yang kemudian dikuatkan dalam pembacaan putusan. Hasil kesepakatan antara kedua belah pihak wajib ditandatangani dan kesepakatan tersebut dan wajib didaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 hari sejak penandatanganan. Persidangan tidak akan dilanjutkan lagi, tidak ada pembuktian, jadi mediator menyampaikan bahwa mediasi berhasil dan telah selesai, hakim memeriksa dan disidang selanjutnya langsung diputuskan maka perkara akan selesai. Kesepakatan tersebut mempunyai sifat final dan mengikat. Sifat final dan mengikat tersebut pelaksanaannya didasarkan pada itikat baik para pihak. Namun jika salah satu pihak ternyata dikemudian hari tidak mau melaksanakan isi kesepakatan maka kesepakatan yang mereka buat walaupun di daftarkan di Pengadilan Negeri tetap saja tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.

Tahapan kedua apabila para pihak tidak bersepakat untuk damai maka akan dilanjutkan persidangan dengan agenda pembacaan gugatan. Apabila tahap mediasi gagal, maka mediator wajib membuat laporan untuk selanjutnya dikembalikan kepada majelis hakim.

Setelah pelaksanaan mediasi dicatat didalam notulensi dan hasil pelaksanaan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi. Berita Acara Mediasi memuat pokok permasalahan, kronologi kasus, uraian masalah, dan hasil mediasi. Terintegrasinya mediasi dalam proses acara pengadilan adalah untuk memfasilitasi, berusaha dengan sungguh-sungguh membantu para pihak bersengketa mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan melalui perundingan, bermusyawarah dengan mengesampingkan hukum untuk menuju perdamaian yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>73</sup>

Perkara Perdata No.28/Pdt.G/2021/PN.Pti yang terjadi di Kabupaten Pati yang berhasil diselesaikan melalui mediasi dan telah memperoleh kesepakatan antara pihak yang bersengketa dan Kantor Pengadilan Negeri Pati adalah kasus perbuatan melawan hukum sengketa tanah terkatit Sertifikat Hak Milik Nomor 309 atas nama Sunardi yang terletak di Desa Bendar, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati

Pokok permasalahan yang terjadi bahwa pada tanggal 12 Maret 2021, Pihak I (Penggugat) telah mengajukan gugatan perdata melawan Pihak II (Tergugat) di Kantor Pengadilan Negeri Pati yang teregistrasi dengan No.28/Pdt.G/2021/PN.Pti atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak II (Tergugat) terhadap tanah Warisan Sunardi kepada semua ahli warisnya, yakni Para Penggugat serta Tergugat I Turut Tergugat I dan II, seluas

---

<sup>73</sup> Rika Lestari, Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia, VOLUME 3 NO. 2 JURNAL ILMU HUKUM, Hlm. 235

216 M<sup>2</sup> . Sertifikat Hak Milik No.309 yang terletak di Desa Bendar, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, dengan batas – batas sebagaimana tertera dalam sertifikat dimaksud. Awalnya, tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 309 tersebut tercatat atas nama Hj. Kasmuri bin Rasimin, kemudian pada tanggal 10 Maret 1998 beralih menjadi atas nama Sunardi setelah dibeli dari Hj.Kasmuri bin Rasimin dan dititipkan kepada Penggugat untuk disimpan ( untuk selanjutnya dalam gugatan disebut sebagai objek perkara). Setelah Sunardi meninggal, tepatnya tahun 2014, para Penggugat mengetahui bahwa objek perkara tersebut telah dikuasai oleh Eko Budi Santoso ( Tergugat I) secara melawan hukum, yakni dengan membeli objek perkara dari Tergugat II, yang sebelumnya membuat akta hibah No. 130/ II/ JWN/2011 tertanggal 16 Februari 2011 atau 4 (empat) tahun setelah Sunardi Meninggal. Sebagai dasar Tergugat II menjual objek perkara kepada Tergugat I , sekaligus menjadi dasar tergugat I untuk membuat sertifikat atas objek perkara yang diberi nomor yang sama dengan sertifikat asli yang disimpan oleh Penggugat III.

Mediasi dilakukan pada hari Senin,tanggal 29 Maret 2021 yang dihadiri oleh semua pihak Penggugat dan pihak Tergugat yang dilaksanakan di Ruang Sidang Candra dan dibantu oleh seorang mediator Grace Meilanie PDT Pasau S.H.,M.H utuuk melakukan kesepakatan antara kedua belah pihak dengan menggunakan prinsip win – win solution dan telah di peroleh kesepakatan sesuai dengan akta perdamaian :

## AKTA PERDAMAIAN

No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti

Pada hari Rabu, tanggal 05 Mei 2021 pada sidang Pengadilan Negeri Pati yang mengadili perkara – perkara perdata, yang telah datang menghadap :

1. **Sri Hartini**, bertempat tinggal di Desa Doropayung Rt. 01 Rw. 01 Kecamatan Juwana, Kabupaten.Pati, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nimerodi Gulo, S.H., M.H. Dkk, Advokad yang berkantor di Jalan Sarikaya raya No.03, Rt.07 Rw. 04 Perumnas Winong, Desa Winong , Kecamatan Pati, Kabupaten Pati berdasarkan surat kuasa khusus sebagai **Penggugat I**
2. **Bambang Suharsono**, bertempat tinggal di Jalan Kenanga No.118 Desa Kentong Rt.04 Rw. 01 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nimerodi Gulo, S.H., M.H. Dkk, Advokad yang berkantor di Jalan Sarikaya raya No.03, Rt.07 Rw. 04 Perumnas Winong, Desa Winong , Kecamatan Pati, Kabupaten Pati berdasarkan surat kuasa khusus sebagai **Penggugat II**
3. **Teguh Arifianto**, bertempat tinggal di Desa Bumirejo Rt. 01 Rw. 01 Kecamatan Juwana, Kabupaten.Pati, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nimerodi Gulo, S.H., M.H. Dkk, Advokad yang berkantor di Jalan Sarikaya raya No.03, Rt.07 Rw. 04 Perumnas Winong, Desa Winong , Kecamatan Pati, Kabupaten Pati berdasarkan surat kuasa khusus sebagai **Penggugat III**
4. **Imam Yuliarto**, bertempat tinggal di Desa Doropayung Rt. 01 Rw. 01 Kecamatan Juwana, Kabupaten.Pati, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nimerodi Gulo, S.H., M.H. Dkk, Advokad yang berkantor di Jalan Sarikaya raya No.03, Rt.07 Rw. 04 Perumnas Winong, Desa Winong , Kecamatan Pati, Kabupaten Pati berdasarkan surat kuasa khusus sebagai **Penggugat IV**

### LAWAN

1. **Eko Budi Santoso**, bertempat tinggal di Desa Bendar No. 01 Rt.01 Rw. 04 Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Jawa Tengah sebagai **Tergugat I**
2. **Jiwandono Setyo Budi**, bertempat tinggal di Desa Bumirejo Rt.01 Rw.01 Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Jawa Tengah sebagai **Tergugat II**
3. **Gatot Sugiarto**, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman Gang I No. 02 Desa Ngarus, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat IV**

4. **Supriyantini**, bertempat tinggal di Desa Bumirejo Rt.01 Rw.01 Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Jawa Tengah sebagai **Turut Tergugat IV**

5. **Oktavia Dwi Ratnawati** bertempat tinggal di Desa Bumirejo Rt.01 Rw.01 Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Jawa Tengah sebagai **Turut Tergugat VI**

Para Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat menerangkan bersedia untuk mengakhiri sengketa di Pengadilan Negeri Pati daam perkara gugatan No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti dengan damai dan untuk hal – hal tersebut, para pihak juga telah mengadakan Perdamaian yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Perdamaian tanggal 04 Mei 2021 yang isinya sebagai berikut :

1. Nama : Sri Hartini  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 01- 09 -1975  
Umur : 45 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat :Desa Doropayung Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati  
Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat I

2. Nama : Bambang Suharsono  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 10- 12 -1977  
Umur : 42 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat :Jl.Kenanga No.118 Rt.04 Rw.01,  
Kentong,Kecamatan. Cepu, Kabupaten.  
Blora  
Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat II

3. Nama : Teguh Arifianto  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 08- 04 -1979  
Umur : 41 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati  
Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat III

4. Nama : Imam Yulianto  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 07- 07 -1983  
Umur : 38 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat :Desa Doropayung Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat IV  
Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**

**MELAWAN**

1. Nama : Eko Budi Santoso  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 19- 09 -1983  
Umur : 38 Tahun  
Alamat :Desa Bendar Rt.01 Rw. 04 Kecamatan  
Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Tergugat I

2. Nama : Jiwandono Setyo Budi  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 28- 09 -1990  
Umur : 31 Tahun  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Tergugat II

Selanjutnyaa disebut sebagai **PARA TERGUGAT**

3. Nama : Supriyantini  
Tempat/Tanggal Lahir : Cilacap, 01- 07- 1967  
Umur : 54 Tahun  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Turut Tergugat I

4. Nama : Oktavia Dwi Ratnawati  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 10-10-1994  
Umur : 27 Tahun  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Turut Tergugat II

Selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT**

Dalam rangka mengakhiri sengketa perdata Guagatan Perbuatan  
Melawan Hukum No.28/Pdt.G/2022/PN.Pti tersebut, para pihak  
telah mencapai kesepakatan perdamaian dengan ketentuan –  
ketentuan sebagai berikut :

1. Nama : Sri Hartini  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 01- 09 -1975  
Umur : 45 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta



Alamat :Desa Doropayung Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat I

2. Nama : Bambang Suharsono  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 10- 12 -1977  
Umur : 42 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat :Jl.Kenanga No.118 Rt.04 Rw.01,  
Kentong,Kecamatan. Cepu, Kabupaten.  
Blora

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat II

3. Nama : Teguh Arifianto  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 08- 04 -1979  
Umur : 41 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat III

4. Nama : Imam Yulianto  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 07- 07 -1983  
Umur : 38 Tahun  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat :Desa Doropayung Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Penggugat IV

Untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK  
PERTAMA**

**MELAWAN**

1. Nama : Eko Budi Santoso  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 19- 09 -1983  
Umur : 38 Tahun  
Alamat :Desa Bendar Rt.01 Rw. 04 Kecamatan  
Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai  
Tergugat I

2. Nama : Jiwandono Setyo Budi  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 28- 09 -1990  
Umur : 31 Tahun  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai Tergugat II

Selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**

3. Nama : Supriyantini  
Tempat/Tanggal Lahir : Cilacap, 01- 07- 1967  
Umur : 54 Tahun  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai Turut Tergugat I

4. Nama : Oktavia Dwi Ratnawati  
Tempat/Tanggal Lahir : Pati, 10-10-1994  
Umur : 27 Tahun  
Alamat :Desa Bumirejo Rt.01 Rw. 01  
Kecamatan Juwana, Kabupaten. Pati

Dalam Perkara No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti, berkedudukan sebagai Turut Tergugat II

Untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara bersama – sama, selanjutnya disebut sebagai Para Pihak, dan terlebih dahulu menerangkan hal – hal sebagai berikut :

bahwa pada tanggal 12 Maret 2021, Pihak I ( Penggugat) telah mengajukan gugatan perdata melawan Pihak II (Tergugat) di Kantor Pengadilan Negeri Pati yang teregistrasi dengan No 28/Pdt.G/2021/PN.Pti atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak II ( Tergugat) terhadap tanah Warisan Sunardi kepada semua ahli warisnya, yakni Para Penggugat serta Tergugat I Turut Tergugat I dan II, seluas 216 M<sup>2</sup>. Sertifikat Hak Milik No.309 yang terletak di Desa Bendar, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, dengan batas – batas sebagaimana tertera dalam sertifikat dimaksud. Awalnya, tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 309 tersebut tercatat atas nama Hj. Kasmuri bin Rasimin, kemudian pada tanggal 10 Maret 1998 beralih menjadi atas nama Sunardi setelah dibeli dari Hj.Kasmuri bin Rasimin dan dititipkan kepada Penggugat untuk disimpan ( untuk selanjutnya dalam gugatan disebut sebagai objek perkara). Setelah Sunardi meninggal, tepatnya tahun 2014, para Penggugat mengetahui bahwa objek perkara tersebut telah dikuasai oleh Eko Budi Santoso ( Tergugat I) secara melawan hukum, yakni dengan membeli objek perkara dari Tergugat II, yang sebelumnya membuat akta hibah No. 130/ II/ JWN/2011 tertanggal 16 Februari 2011 atau 4 (empat) tahun setelah Sunardi Meninggal. Sebagai dasar Tergugat II menjual objek perkara kepada Tergugat I , sekaligus menjadi dasar tergugat

I untuk membuat sertifikat atas objek perkara yang diberi nomor yang sama dengan sertifikat asli yang disimpan oleh Penggugat III. Bahwa sehubungan dengan apa yang diuraikan para pihak tersebut diatas, para pihak menerangkan bahwa telah Setuju dan Mufakat untuk dan dengan ini mengadakan PERDAMAIAN atas perkara tersebut diatas dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan serta kesepakatan – kesepakatan sebagai berikut :

**Pasal 1**

Bahwa para pihak sepakat untuk menyelesaikan perkara gugatan para pihak dengan cara damai

**Pasal 2**

Pihak kedua, dalam hal ini Tergugat I, sepakat membayar hak Pihak Pertama, dalam hal ini Para Penggugat atas tanah warisan Sunardi yang teregristrasi di Pengadilan Negeri Pati No. 28/Pdt.G/2021/ PN Pti seluas 216 M<sup>2</sup>, sertifikat Hak Milik No.309, yang terletak di Desa Bendar, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, dengan batas – batas sebagaimana tertera dalam sertifikat dimaksud sebesar Rp. 220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian masing- masing Pihak Pertama dlam hal ini Penggugat sebesar RP.55.000.000,- (Lima puluh lima juta rupiah ) serta menanggung biaya advokad dan biaya persidangan sebesar Rp. 80.000.000,- ( Delapan puluh juta rupiah).

**Pasal 3**

Pembayaran uang tersebut pada Pasal 2 dilaksanakan oleh Pihak II, dalam hal ini Tergugat I, padahari ini Selasa, tanggal 04 Mei 2021 di Pengadilan Negeri Pati.

**Pasal 4**

Pembayaran uang tersebut pada Pasal 2 dilakukan dengan cara Pihak Kedua (Tergugat I) menyerahkan uang kepada Pihak Pertama ( Penggugat III) setelah Pihak Pertama (Penggugat III) menyerahkan sertifikat tanah warisan Sunardi yang teregristrasi dengan No. 28/Pdt.G/2021/PN.Pti seluas 216M<sup>2</sup>, sertifikat Hak Milik No.309, yang terletak di Desa Bendar, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam sertifikat dimaksud kepada Pihak Kedua ( Tergugat I).

**Pasal 5**

Surat perjanjian ini dibuat oleh Para pihak dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Apabila dikemudian hari ada masalah – masalah yang timbul dan belum diatur dalam perjanjian ini , Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan hal tersebut secara musyawarah untuk mufakat, kecuali hal itu tidak tercapai maka upaya hukum menjadi alternatif.

Demikianlah Kesepakatan Perdamaian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak;

Selanjutnya Pengadilan Negeri Pati menjatuhkan Putusan sebagai berikut

## P U T U S A N

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pati Tersebut ;

Telah mendengar surat persetujuan para pihak yang berperkara ;

Telah mendengar parapihak yang berperkara ;

Mengingat PERMA No. 1 Tahun 2016 serta ketentuan – ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I

- Menghukum Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menaati Akta Perdamaian yang telah disetujui tersebut diatas ;
- Menghukum kepada Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.160.000-, ( satu juta seratus enam puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati pada hari Rabu, tanggal 05 Mei 2021 oleh kami, Herry Setyobudi, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Joko Waluyo, S.H.,Sp.Not.,M.M dan Rida Nur Karima, S.H.,M.Hum. Masing – masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan

dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Ngadiwon Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pati dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Para Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV.



Ngadiwon

Menurut penulis Implementasi mediasi di Pengadilan Negeri Pati sudah berjalan dengan baik dan efektif karena sudah sesuai dengan prosedur mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

**B. Hambatan – Hambatan Dan Solusi Pengadilan Negeri Pati Dalam Melaksanakan Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Di Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/pdt. G/2021/PN Pti)**

Berdasarkan hasil penelitian penulis tentang melaksanakan implementasi penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terhadap perbuatan melawan hukum di Kabupaten Pati Regulasi tentang mediasi pertama kali diatur melalui rumusan Undang –Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam pasal 6 ayat (1) UU No. 30 Tahun 1999, menyebutkan bahwa “Sengketa atau perbedaan pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri” bentuk sengketa diluar pengadilan adalah mediasi.

Mediasi yang sebagai salah satu upaya alternatif penyelesaian sengketa dikenal memiliki keunggulan-keunggulan dibandingkan dengan penyelesaian sengketa lainnya, apalagi jika dibandingkan dengan proses litigasi (penyelesaian sengketa melalui pengadilan).

Dalam melaksanakan mediasi perbuatan melawan hukum sengketa tanah yaitu apabila para pihak bersedia untuk menjalankan mediasi. Mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

Terdapat situasi dimana dua pihak atau lebih dihadapkan dengan perbedaan pendapat dan perbedaan kepentingan, hal ini tidak akan berkembang menjadi sebab terjadinya konflik atau sengketa apabila pihak yang telah dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Terjadinya konflik yang berkembang menjadi sengketa jika pihak yang telah dirugikan menyatakan rasa tidak puas atas keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian kepada pihak yang telah dirugikan.

Setiap proses mediasi tentunya mengalami berbagai hambatan tak terkecuali di Pengadilan Negeri Pati selama tahun 2021 s/d 2022 banyak sejumlah hambatan. Hambatan ini dapat muncul dari para pihak, sifat mementingkan diri sendiri, hakim mediator dan dari kuasa hukum. Berikut penjelasannya terkait hambatan mediasi di Pengadilan Negeri Pati antara lain:

a. Hambatan Internal

1) Pemahaman Para Pihak

Hambatan mediasi dapat berasal dari para pihak seperti kurangnya pemahaman dari maksud dan tujuan dari mediasi itu sendiri. Sehingga proses mediasi dianggap oleh para pihak hanya sebagai tahapan formalitas belaka untuk melepaskan tanggung jawab sesuai aturan yang berlaku. Semestinya para pihak yang berperkara dapat memahami tentang prosedur mediasi yang dilakukan oleh pihak pengadilan, namun kenyataan dilapangan

sangat berbanding terbalik. Pada saat penelitian lapangan ditemukan bahwa adanya salah satu tergugat di Pengadilan Negeri Pati yang berpikiran bahwa mediasi yang selama ini dijalani berjalan dengan lancar tetapi tergugat sendiri sebenarnya tidak terlalu paham terkait maksud dan tujuan dari mediasi tersebut, sehingga tergugat menjalani mediasi hanya sebatas untuk melepaskan tanggung jawab yang harus di tempuh di pengadilan.

## 2) Kehadiran Para Pihak

Kehadiran para pihak dalam proses mediasi sangatlah menentukan jalanya proses mediasi. Karena tidak mungkin proses mediasi dapat dilaksanakan dengan baik, bilamana salah satu pihak tidak menghadiri pertemuan mediasi yang telah dijadwalkan. Kehadiran para pihak juga akan menentukan itikad baik dari para pihak dalam menempuh proses perdamaian, sehingga jika para pihak atau salah satu pihak tidak menghadiri pertemuan yang telah dijadwalkan, maka dapat dikatakan bahwa pihak tersebut tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan sengketanya secara damai. Pada dasarnya mediasi di pengadilan merupakan kewajiban untuk diikuti para pihak. Ketidakhadiran para pihak yang bersengketa merupakan salah satu hambatan dalam pelaksanaan mediasi.

## 3) Sifat Mementingkan Diri Sendiri

Mengenai hambatan mediasi Hakim Mediator Grace Meilanie PDT Pasau, S.H.,M.H berpendapat bahwa hambatan



mediasi dapat berasal dari sifat mementingkan diri sendiri sehingga para pihak yang bersengketa tidak ingin membuka diri untuk di mediasi hal inilah yang membuat tidak efektifnya proses mediasi. Hambatan mediasi dapat berasal dari sikap yang masih mempertahankan kepentingan mereka masing-masing. Keadaan seperti ini tentunya akan mengakibatkan proses mediasi menjadi tidak efektif. Para pihak yang bersengketa tetap kukuh untuk mempertahankan pendapatnya masing-masing, karena kedua belah pihak merasa melakukan hal yang benar dan perkara yang telah akut dan kurangnya antusias dari para pihak untuk berdamai yang mengakibatkan Para pihak tetap berkeinginan untuk perkaranya diselesaikan melalui jalur litigasi.

#### 4) Kuasa Hukum

Kuasa hukum juga dapat menjadi salah satu penghambat proses berjalannya mediasi. Sebagai contoh pada saat melakukan wawancara di Pengadilan Negeri Pati salah satu pihak tergugat yang tidak bisa dijumpai langsung oleh mediator namun harus melalui kuasa hukumnya. Pada dasarnya hal tersebut tidak diperbolehkan karena hal itu dapat menyebabkan tidak tersampainya secara jelas maksud dan tujuan dari mediasi karena pendapatnya tidak diperoleh langsung dari pihak tergugat. Walaupun kuasa sudah diberikan, kuasa hukum hanya sebatas mendampingi pihak penggugat maupun tergugat, dan memberikan

kebebasan kepada penggugat dan tergugat untuk bertindak langsung dalam setiap proses mediasi.

Selain kuasa itu hambatan pada saat mediasi yaitu tidak adanya dukungan dari kuasa hukum kepada kliennya atau pihak yang bersengketa untuk mengikuti proses mediasi tersebut. Hal ini dapat diketahui dari maaknya kuasa hukum yang tidak hanya bertindak mendampingi kliennya namun, bertindak seakan menjadi pihak yang bersengketa. Berdasarkan hasil penelitian penulis dengan mediator hakim Grace Meilanie PDT Pasau S.H., M.H mediasi gagal bisa terjadi karena tidak adanya dukungan dari kuasa hukum. Karena pada umumnya karena kepentingan materi semata dari kuasa hukum. Kuasa hukum menginginkan nginginkan penyelesaian perkara melalui litigasi agar mendapatkan honor yang banyak dari kliennya. Honorarium advokat biasanya didasarkan pada tingginya jam kerja atau banyaknya kunjungan ke persidangan, Apabila perkaranya selesai dengan cepat maka honor yang didapatkannya pun tidak banyak. Padahal dalam beberapa kasus, banyak pihak yang ingin melakukan damai pada saat proses mediasi setelah melakukan pertemuan beberapa kali.

b. Hambatan Eksternal

1) Pengaruh Lingkungan Keluarga dan Masyarakat

Hambatan yang membuat mediasi tidak berjalan dengan baik atau mengalami kegagalan juga bisa disebabkan dari lingkungan keluarga

dan masyarakat yang mempengaruhi atau memprovokasi para pihak untuk tetap mempertahankan hak- hak yang dimiliki oleh masing – masing pihak. Dengan demikian para pihak merasa benar atas hak- hak yang dimiliki yang mengakibatkan mediasi akhirnya tidak mencapai kesepakatan damai dan perkaranya berujung dilanjutkan ke persidangan. Bahkan ada kasus dimana mediasi sudah mendekati kesepakatan damai, bisa disebutkan sekitar 50% (persen) dipastikan akan berdamai, akan tetapi pada akhirnya gagal dan berdasarkan dugaan hakim hal itu terjadi karena dipengaruhi oleh lingkungan keluarga dan masyarakat.

Dari hambatan – hambatan yang telah dijelaskan, terdapat solusi – solusi yang dapat diberikan agar mediasi tetap berjalan dengan efektif sehingga mencapai kesepakatan untuk berdamai berikut ini :

a. Solusi Internal

1) Mendorong Para Pihak Untuk Memahami Mediasi

Memberikan pemahaman kepada para pihak mengenai arti mediasi dan memberikan keyakinan kepada para pihak bahwa segala bentuk sengketa dapat di selesaikan dengan kesepakatan damai, prosesnya juga lebih mudah, cepat dan biaya yang dikeluarkan relatif lebih ringan. Menjelaskan kepada para pihak, meskipun menempuh jalur mediasi masing – masing para pihak tetap bisa mendapatkan kebutuhan dan keinginan – keinginannya dengan mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang saling menguntungkan (win-win

solution) dan memuaskan bagi pihak-pihak yang bersengketa serta bersifat problem solving, bukan untuk mencari kalah menang (win or loss), dan jika berlanjut dipersidangan maka perkara tersebut akan jauh lebih lama prosesnya, cukup berbelit – belit dan biaya yang dikeluarkan akan lebih banyak.

## 2) Mendorong Para Pihak Menghadiri Mediasi

Upaya yang bisa ditempuh mediator agar para pihak bersedia menyelesaikan sengketa melalui mediasi adalah memanggil dengan patut dan sah untuk hadir dalam pelaksanaan mediasi, mengajak para pihak untuk bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan, apabila pemanggilan ini gagal, maka mediator melakukan kaukus dengan cara mediator melakukan pertemuan terpisah untuk menggali permasalahan yang belum terungkap dan dianggap penting guna tercapainya kesepakatan dalam mediasi untuk mengetahui kemauan, keinginan atau kepentingan yang belum diutarakan masing-masing pihak sehingga dapat ditemukan solusi penyelesaian masalah yang terbaik. Semakin banyak informasi yang dapat digali mediator mengenai sengketa tersebut yang diperoleh maka semakin besar kemungkinan untuk dapat menyelesaikannya. Maka dari itu Mediator harus aktif dan menjadi pendengar yang baik. tidak memotong pembicaraan dari pihak-pihak, dan membiarkan saja

mengeluarkan segala keluhan dan uneg-unegnya. Selanjutnya mediator dapat memberikan solusi dan nasihat yang solutif agar dapat diterima para pihak. Itikad Baik Para Pihak Itikad baik para pihak sangat penting guna keberhasilan proses mediasi agar tercapai kesepakatan yang win-win solution. Apabila para pihak tidak mau melihat kebutuhan mereka dan hanya mengejar keuntungan, maka perdamaian melalui mediasi sangat sulit untuk terwujud, dalam melaksanakan mediasi baik pihak penggugat maupun tergugat apabila mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan perkara dalam pertemuan mediasi maka tingkat terjadi kesepakatan perdamaian semakin tinggi.

### 3) Mendorong Para Pihak Untuk Berdamai

Menasihati para pihak dengan cara pendekatan psikologis dan rohani agar para pihak tersentuh hatinya untuk tidak melanjutkan mediasi ke ranah hukum. Memberikan pemahaman tentang menyelesaikan sengketa dengan menempuh mediasi untuk mencapai kesepakatan, jika dibandingkan melanjutkan ke persidangan. perdamaian akan jauh lebih baik daripada bermusuhan di kemudian hari.

### 4) Mendorong Kuasa Hukum Untuk Mendukung Proses Mediasi

Mediator dalam melaksanakan mediasi selalu mendorong kuasa hukum untuk memberikan pemahaman kepada kliennya

untuk menempuh jalur mediasi dalam menyelesaikan sengketa. Pasal 18 Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 yaitu:

1) Kuasa hukum wajib membantu Para Pihak melaksanakan hak dan kewajibannya dalam proses Mediasi.

2) Kewajiban kuasa hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diantaranya meliputi:

a) menyampaikan penjelasan Hakim Pemeriksa Perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (7) kepada Para Pihak;

b) mendorong Para Pihak berperan langsung secara aktif dalam proses Mediasi;

c) membantu Para Pihak mengidentifikasi kebutuhan, kepentingan dan usulan penyelesaian sengketa selama proses Mediasi;

d) membantu Para Pihak merumuskan rencana dan usulan Kesepakatan Perdamaian dalam hal Para Pihak mencapai kesepakatan;

e) menjelaskan kepada Para Pihak terkait kewajiban kuasa hukum.

3) Dalam hal Para Pihak berhalangan hadir berdasarkan alasan sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4), kuasa hukum dapat mewakili Para Pihak untuk

melakukan Mediasi dengan menunjukkan surat kuasa khusus yang memuat kewenangan kuasa hukum untuk mengambil keputusan.

- 4) Kuasa hukum yang bertindak mewakili Para Pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib berpartisipasi dalam proses Mediasi dengan iktikad baik dan dengan cara yang profesional tidak berlawanan dengan pihak lain atau kuasa hukumnya

b. Solusi Eksternal

- 1) Memberikan Pemahaman Kepada Para Pihak untuk Meminimalisir Gagalnya Mediasi Akibat Provokasi Keluarga dan Masyarakat

Mediator memberikan pengertian mediasi agar para pihak menyelesaikan sengketa menggunakan mediasi. Mediator menekankan para pihak untuk tidak terpengaruh provokasi dari pihak keluarga dan masyarakat agar mediasi bisa berjalan dengan baik dan menghasilkan suatu kesepakatan yang baik antara para pihak.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian penulis tentang Implementasi mediasi didalam penyelesaian perbuatan melawan hukum sengketa tanah di Kantor Pengadilan Negeri Pati maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Di Kantor Pengadilan Negeri Pati berpedoman pada PERMA No.1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan dan telah sesuai dengan aturan, dan dapat dikatakan mediasi berjalan efektif karena kesepakatan untuk berdamai besar. Pelaksanaan mediasi yang dilakukan tidak lebih dari 30 hari, menghasilkan Akta Perdamaian berkekuatan hukum yang terdaftar dan tercatat di Kantor Pengadilan Negeri Pati. Proses pelaksanaan mediasi dimulai dengan adanya pengaduan dari pihak penggugat yang melaporkan gugatannya Melawan Hukum terhadap kepemilikan tanah. Pengaduan masuk ke bagian Pelayanan Terpadu Satu Pintu ( PTSP ) untuk melengkapi berkas yang dibutuhkan, yang selanjutnya Ketua Pengadilan menunjuk majelis hakim , panitera pengganti / juru sita untuk menetapkan hari sidang. Sebelum pelaksanaan persidangan panitera mengirimkan surat pemanggilan kepada para pihak untuk dapat hadir di persidangan. Setelah hari sidang ditetapkan kemudian



mediasi dilaksanakan agar kedua pihak mendapatkan titik temu dari permasalahan, kedua pihak bersepakat untuk menggunakan prinsip *win-win solution*. Setelah tercapainya kesepakatan dari ketua belah pihak, maka hasil mediasi tersebut di tuangkan ke Berita Acara Mediasi yang ditandatangani oleh hakim dan mediator.

2. Hambatan – Hambatan dan Solusi Pengadilan Negeri Pati Dalam Melaksanakan Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Di Kabupaten Pati (Studi Kasus Putusan No 28/Pdt. G/2021/Pn Pti).

Hambatan untuk mencapai kesepakatan perdamaian dalam proses Mediasi di Pengadilan Negeri Pati masih rendah disebabkan oleh :

a. Hambatan Internal :

- Pemahaman Para Pihak yang masih rendah
- Kehadiran Para Pihak
- Sifat Mementingkan Diri Sendiri
- Kuasa Hukum

b. Hambatan Eksternal

- Pengaruh Lingkungan Keluarga dan Masyarakat .

Solusi yang diberikan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut adalah

a. Solusi Internal

- Mendorong Para Pihak Untuk Memahami Mediasi
- Mendorong Para Pihak Menghadiri Mediasi

- Mendorong Para Pihak Untuk Berdamai
- Mendorong Kuasa Hukum Untuk Mendukung Proses Mediasi

b. Solusi Eksternal

- Memberikan Pemahaman Kepada Para Pihak untuk Meminimalisir Gagalnya Mediasi Akibat Provokasi Keluarga dan Masyarakat

**B. Saran**

1. Bagi Mediator

Mediator perlu menjaga netralitas dalam tahapan mediasi seorang mediator harus memegang teguh prinsip dan bersikap benar – benar menjaga netralitas sebagai seorang penengah yang membantu suatu permasalahan melalui mediasi untuk mencapai suatu kesepakatan

2. Bagi Pengadilan

Perlu adanya penguatan di dalam bidang keahlian dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya proses mediasi untuk mengambil sebuah keputusan sebelum masuk kedalam persidangan. Hal tersebut dapat diwujudkan dengan cara meningkatkan keahlian mediator hakim Pengadilan Negeri . Diperlukan juga hukum acara yang lebih efektif, khususnya terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al – Qur'an dan Hadist

Q.S Hujarat Ayat 9, Al –Aleem, PT Dian Rakyat & AR-Ribh Publishing,2015

Q.S Ali Imran Ayat 159,Al –Aleem, PT Dian Rakyat & AR-Ribh Publishing,2015

HR. Ibnu Majah

HR.Ahmad

### B. Buku – Buku

Absori, *Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan*, Muhammadiyah University Press, Surakarta,2014 hal.201

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertahanan Dan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2003, Hal. 20

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas jangan beli tanah sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015, hlm.3.

Aryani Witasari, *Kewenangan Lembaga Arbitrase*, UNISSULA PRESS, 2019, hlm.159

Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, hlm.1.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2008, Hlm.84.

CST Kansil dan Christine ST Kansil, Op.Cit., hlm. 213

- Desriza Ratman, *Mediasi Non- Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win – Win Solution*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012), hlm.133.
- DY Witanto, *Hukum Acara Mediasi*, Alfabeta, Bandung, 2011 Hal 2
- Edi Asadi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi di Indonesia*, Gerha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm.3
- Emirzon Joni, *Alternative Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001. hlm.67
- G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1984 hlm.1
- Gamal komandoko, *ensiklopedia istilah islam*, cakrawala, yogyakarta, 2009, hal 88
- Gary Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Dalam Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1995, Hal 4
- Hadimulyo, “*Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*” ELSAM : Jakarta. 1997. Hlm 13.
- Imam Jauhari, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, Depublish, Yogyakarta, 2017, Hlm.19-20
- Ishaq, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 99
- Jamilah Fitrotin, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Medpress Digital, Yogyakarta 2014 Hal 12
- Kurniati nia, *hukum agraria sengketa pertanahan penyelesaian melalui arbitrase dalam teori praktik, PT reflika aditama*, bandung, 1016, hlm 262-264
- Mucsin, “ *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya ;Penegakan Hukumnya.*”, Makalah Seminar Nasional Pertanahan Pembaharuan Agraria, Yogyakarta, 2002, Hal.5.
- Mudakir Iskandar Syah, *Panduan mengurus sertifikat & penyelesaian sengketa tanah*, Jakarta:Bhuana ilmu komputer kelompok gramedia, 2019, hlm. 167.
- Muhammad Hatta, *Hukum Tanah Dalam Oerspektiif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005, Hlm46.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 2002 Hal 1

Rahmadi Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, 2017. hlm. 12

Rahmadi Takdir, Op Cit Hal 20-23

Rusmadi Murad, *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan Dan Materi Ceramah*, Mandar Maju, Bandung, 2007, hal. 89

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, 1991 Hlm. 22-23

Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenamedia Grup, Jakarta, 2010 Hlm. 13

Sri Imaniyati, *Pengantar Perbankan Indonesia*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2010, Hal 17

Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1993, hlm 1

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2014, hlm 21

Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" 19 September, 2012. Hlm 2.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 3

Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cet. Ke-1, PT. Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta 2009, hlm. 50

Suyud Margono, *ADR & Arbitrase, Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000) hlm 84 Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 726.

Wagiman dan Anastasya Saartje, *Terminologi Hukum Internasional*, Sinar Grafika : Jakarta., 2016, hlm 23

### **C. Peraturan Perundang – Undangan**

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No.30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan,

#### **D. Jurnal**

Antonius Eka Dermawan, Ngusmanto, Mukhlis, implementasi peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di desa baning kota kecamatan sintang kabupaten sintang (Universitas Tanjungpura Pontianak, Tahun 2014

Asmawati, Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal Ilmu Hukum*, Maret 2014 Hal 62

Daniel Yudi Christanto, Anis Mashdurohatun, "Multiple Land Rights Certificate Case Settlement Review of Land Registration" *Sultan Agung Notaris Law Review (SANLaR) Volume 2 Issue 2, June 2020, hal 126*

Erny Herawat, Notary Responsibilities on Credit Agreement of Building Warranties Right (HGB), *Sultan Agung Notaris Law Review (SANLaR) Volume 2 Issue 2, June 2020*

Hetty Hassanah, Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis Secara Online (E-Commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboek Dan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, *Jurnal Wawasan Hukum*, Vol. 32, No. 1, Februari 2015, hlm. 38

Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, Volume 11 No. 1, September 2020, hlm.53-54*

- Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* , Vol. 11 No. 1, September, Hlm.67-69
- Mardalena Hanifah, Perbandingan Tugas Mediator Pada Pengadilan Agama Indonesia, *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, Vol. 6, No. 2, Juli – Desember 2020, hml.103
- Mommmad Irfan Rifai, Anis Mashdurohatun, Disputes Settlement To The Measured Object Of The Returns Border Of National Land Agency Against A Neighbor's Boundary Objects In Tegal, *Jurnal Akta Volume 5 Issue 2*, June 2018
- Panji Adam Agus Putra, Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, *Gorontalo Law Review*, Volume 4 No. 1 – April 2021, hlm.58
- Revy S.M. Korah, Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional, *Jurnal Hukum*, Vol.Xxi/No.3/April-Juni /2013, hlm.33-34
- Robert L. Weku, Kajian Terhadap Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol.1/ No.2/ Apr-Jun/2013, Hal 167
- Sedyo Prayogo, Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume 3, No 2, Tahun 2016, hal 281
- Sri Puspitaningrum, Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan, *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 15/No. 2/Oktober 2018, hlm.292
- Yanua Hirma Rayi, Denny Suwondo, “Implementation Of Land Dispute Resolution Through Mediation In The Rembang District Land Office” *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*, Maret 2021

#### E. Internet

<https://kbbi.web.id/implementasi.html>

<https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/651>

<http://makalahmusyawarah.blogspot.com/>