

**ANALISIS YURIDIS PERAN ADVOKAT DALAM MEDIASI
SENGKETA TANAH**

Proposal Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi

Program Kekhususan Hukum Perdata.



Diajukan Oleh :

Rina Kartini

30301900405

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**ANALISIS YURIDIS PERAN ADVOKAT DALAM MEDIASI
SENGKETA TANAH**



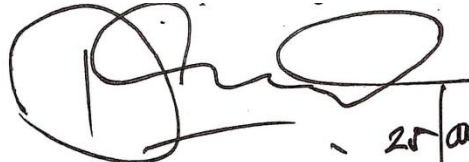
Disusun Oleh :

Rina Kartini

30301900405

Telah Disetujui Oleh :

Dosen pembimbing:



25 Jan 2023

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

NIDN: 06-1710-6301

Tanggal

**ANALISIS YURIDIS PERAN ADVOKAT DALAM MEDIASI
SENGKETA TANAH**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

RINA KARTINI

30301900405

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 21 Februari 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

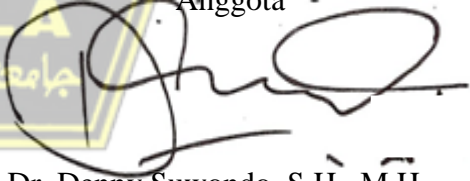
Tim Penguji,
Ketua


Dr. Ratih Mega Puspasari, S.H., M.Kn.
NIDN : 06-2410-8504

Anggota


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.
NIDN : 89-0510-0020

Anggota


Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.
NIDN : 06-1710-6301

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA




Dr. Bambang Tri Bawano S.H., M.H
NIDN : 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : RINA KARTINI

NIM 30301900405

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

ANALISIS YURIDIS PERAN ADVOKAT DALAM MEDIASI SENGKETA TANAH

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

Semarang, 21 Februari 2023



RINA KARTINI

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : RINA KARTINI

NIM : 30301900405

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

ANALISIS YURIDIS PERAN ADVOKAT DALAM MEDIASI SENGKETA TANAH

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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/Plagiaris medalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 Februari 2023
Yang menyatakan,



(RINA KARTINI)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“ Hai orang-orang yang beriman, bersabarlah kamu dan kuatkanlah kesabaranmu dan tetaplah bersiap siaga dan bertaqwalah kepada Allah SWT supaya kamu menang”

(Qs. Ali-Imran:200)

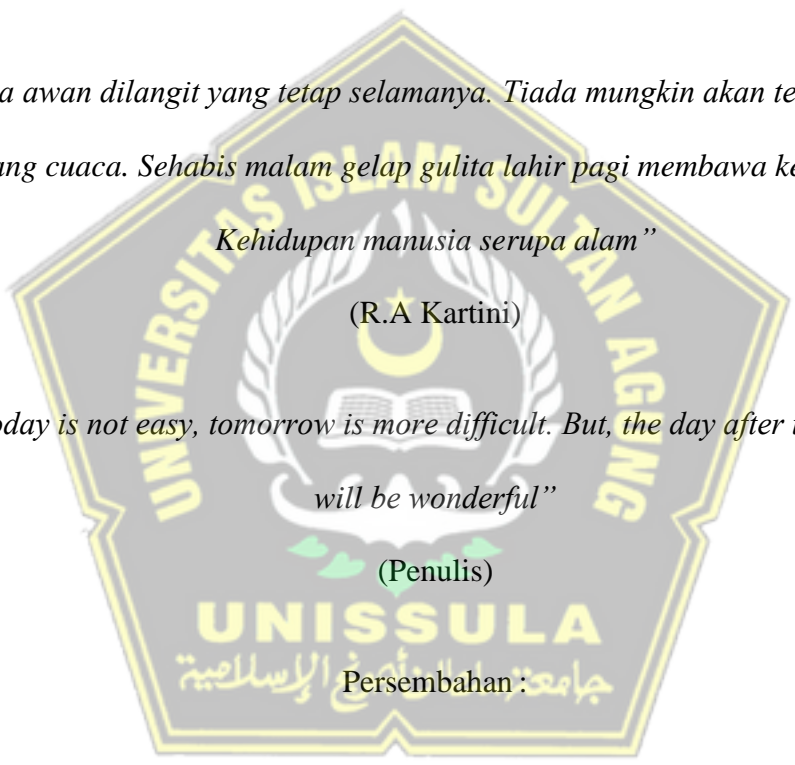
“ Tiada awan dilangit yang tetap selamanya. Tiada mungkin akan terus-menerus terang cuaca. Sehabis malam gelap gulita lahir pagi membawa keindahan.

Kehidupan manusia serupa alam”

(R.A Kartini)

“Today is not easy, tomorrow is more difficult. But, the day after tomorrow will be wonderful”

(Penulis)

Persembahan : 

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Rusman dan Ibu Tumaeroh
2. Dan Civitas Akademik UNISSULA

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puja dan puji syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmatnya kepada kita dan teladan serta junjungan kita seluruh umat Muslim Nabi Muhammad SAW. Penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul :

“ANALISIS YURIDIS PERAN ADVOKAT DALAM MEDIASI SENGKETA TANAH ” dengan baik dan lancar.

Skripsi ini juga diselesaikan dalam rangka sebagai salah satu syarat memperoleh gelar kesarjanaan Strata Satu (S-1) Program Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan tugas akhir ini bukan hanya karena usaha keras dari penulis sendiri akan tetapi karena adanya dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terimakasih 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. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku ketua Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang penuh kesabaran telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam memberikan bimbingan dan pengarahan kepada Penulis.
6. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bimbingan dan nasehat selama berkuliah di UNISSULA.
7. Seluruh Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Rusman dan Ibu Tumaeroh selaku orang tua Penulis atas dukungan dan do'a yang diberikan kepada Penulis.
9. Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M., selaku Pimpinan Kantor Advocates & Legal Consultants "ARUM, S.H., M.H., M.M." atas waktu, data dan motivasi selama pembuatan skripsi Penulis.
10. Kedua Sahabat Penulis (Febriyana Rizky Salsabilla dan Selpi Dahlia) yang selalu memberi semangat dan mendoakan Penulis.
11. Teman-teman dari Kelas Eksekutif angkatan 19 dan teman-teman dari lembaga semi otonom Debat, Peradilan Semu dan Riset (DPR FH) Unissula yang telah berjuang bersama selama dibangku perkuliahan.
12. Serta seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu yang telah memberikan ide maupun tenaga sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu penulis ,meminta maaf kepada semua pihak yang merasa kurang berkenan denagn skripsi ini. Namun demikian, Penulis selalu berusaha untuk memberikan yang terbaik. Kirannya tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Semarang, 21 Februari 2023



RINA KARTINI



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Terminologi.....	11
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Tentang Advokat.....	20
1. Pengertian Advokat.....	20
2. Kedudukan Advokat.....	23

3.	Fungsi Dan Peran Advokat	25
B.	Tinjauan Umum Tentang Mediasi	28
1.	Pengertian Mediasi.....	28
2.	Kelebihan Dan Kelemahan Mediasi.....	29
3.	Tahapan Proses Mediasi.....	31
C.	Tinjauan Umum Sengketa Tanah.....	39
1.	Pengertian Sengketa Tanah.....	39
2.	Macam-Macam Sengketa Tanah.....	42
3.	Cara Penyelesaian Sengketa Tanah.....	43
D.	Tinjauan Umum Mediasi Dalam Perspektif Islam.....	48
1.	Dasar Hukum Mediasi (<i>Tahkim</i>) Menurut Perspektif Islam	48
2.	Pengertian Hakam Dalam Mediasi (<i>Tahkim</i>).....	50
3.	Kekuatan Hukum Putusan Mediasi (<i>Tahkim</i>)	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		53
A.	Peran Advokat Sebagai Kuasa Hukum Dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah	63
1.	Kasus Posisi Sengketa <i>Overlapping</i> Tanah.....	63
2.	Peran Advokat Dalam Sengketa <i>Overlapping</i> Tanah.	66
3.	Putusan Sengketa <i>Overlapping</i> Tanah	78
B.	Kendala-Kendala Yang Dihadapi Advokat Dalam Upaya Menyelesaikan Sengketa Tanah	80
1.	Macam-macam kendala yang dihadapi Advokat dalam menyelesaikan sengketa <i>overlapping</i> Tanah.....	84
2.	Solusi Advokat terhadap mediasi sengketa <i>overlapping</i> Tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang	89
BAB IV PENUTUP		93

A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	96
A. Al-Qur'an	96
B. Buku	96
C. Peraturan Perundang-undangan	98
D. Jurnal dan Karya Ilmiah.....	98
E. Internet	100
F. Wawancara.....	100
LAMPIRAN.....	101



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Gambar <i>overlapping</i> tanah secara keseluruhan.....	58
Gambar 2 : Gambar <i>overlapping</i> tanah hanya sebagian.	58
Gambar 3 : Gambar <i>overlapping</i> tanah sebagian dan seluruhnya.....	59



ABSTRAK

Sengketa tanah di Indonesia akhir-akhir ini cukup marak, bahkan sering diberitakan diberbagai media, baik media cetak maupun elektronik. Berbagai kasus sengketa tanah yang terjadi, salah satunya adalah sengketa *overlapping*. Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum kepada klien yang membutuhkan, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Dalam penulisan skripsi ini tujuan penulis adalah untuk mengetahui bagaimana peran advokat sebagai kuasa hukum dalam proses mediasi sengketa tanah serta mengetahui kendala-kendala yang dihadapi selama proses penyelesaian sengketa tanah.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum serta penelitian lapangan, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan yaitu Advokat mempunyai peran sebagai kuasa hukum dalam proses mediasi penyelesaian sengketa tanah dimana sebelum melaksanakan tugasnya sebagai kuasa hukum Advokat dan kliennya membuat perjanjian pemberian kuasa berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara, Perjanjian Pemberian Kuasa yang diberikan kepada Advokat digunakan untuk mewakili dan/atau mendampingi kliennya dalam menangani sengketa pertanahan sesuai dengan Pasal 1 ayat 2 undang-undang Nomor 18 Tahun 2003. Tidak sekedar mewakili kepentingan kliennya tetapi seorang advokat juga harus memberikan informasi kepada warga masyarakat yang tidak tahu hukum. Dalam menjalankan tugasnya seorang advokat juga harus mempersiapkan bukti-bukti yang nantinya akan dibawa ke meja pengadilan, mempersiapkan skema yang akan dilakukan, melakukan upaya hukum jika gugatan tidak dikabulkan atau ditolak, yaitu dengan cara mengajukan banding hingga kasasi. Kendala-kendala yang dihadapi Advokat dalam menyelesaikan sengketa *overlapping* tanah, yaitu adanya pihak yang tidak datang di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, serta tidak adanya titik temu dalam mediasi atau biasa disebut *deadlock*, solusi dari kendala-kendala tersebut yaitu harus adanya sosialisasi yang terus-menerus agar amanah undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, dapat dipahami oleh semua lapisan masyarakat maupun institusi lainya, menjalin hubungan dan sinergi antar aparat penegak hukum dengan cara melakukan koordinasi dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab masing-masing, solusi untuk mengatasi kendala dalam mediasi yaitu dengan cara mendudukan antara yang bersengketa dan merangkum keinginan dari masing masing pihak sehingga menemukan sebuah jawaban yang tidak merugikan antar pihak.

Kata Kunci : Advokat, Mediasi, Sengketa Tanah

ABSTRACT

Land disputes in Indonesia have been quite widespread lately, and are often reported in various media, both print and electronic media. Various cases of land disputes have occurred, one of which is an overlapping dispute. An advocate is a person whose profession is providing legal services to clients in need, both inside and outside the court. In writing this thesis the author's goal is to find out the role of an advocate as a legal representative in the process of mediating land disputes and to find out the obstacles faced during the land dispute resolution process.

The research method uses a sociological juridical approach. Namely a research in which the research emphasizes the science of law and field research, but besides that it also links the legal principles that apply in society. The specification of legal research that will be used in this paper is descriptive research, namely research that aims to obtain a complete description of the legal situation in force in a particular place.

Based on the results of the research, it can be concluded that the Advocate has a role as a legal representative in the mediation process for land dispute resolution where before carrying out his duties as attorney, the Advocate and his client make a power of attorney agreement based on Article 1792 of the Civil Code, the Power of Attorney Agreement given to the Advocate is used to represent and/or assisting their clients in handling land disputes in accordance with Article 1 paragraph 2 of Law Number 18 of 2003. Not only representing the interests of their clients, but an advocate must also provide information to members of the public who do not know the law. In carrying out their duties an advocate must also prepare evidence that will later be brought to court, prepare a scheme to be carried out, take legal action if the lawsuit is not granted or rejected, namely by filing an appeal to cassation. The obstacles faced by Advocates in resolving land overlapping disputes, namely the existence of parties who did not attend mediation which ultimately delayed mediation, and the absence of common ground in mediation or commonly called deadlocks, the solution to these obstacles is that there must be continuous socialization so that the mandate of Law No. 18 of 2003 concerning Advocates, understandable by all levels of society and other institutions, establish relationships and synergies between law enforcement officials by coordinating in carrying out their respective duties and responsibilities, solutions to overcome obstacles in mediation, namely by placing the disputing and summarizing the wishes of each party so as to find an answer that is not detrimental to either party.

Keywords : Advocate, Mediation, Land Dispute.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting dan tidak bisa terpisahkan bagi kehidupan manusia. Selain sebagai sumber daya alam, tanah juga sebagai sumber kehidupan dan sebagai mata pencaharian manusia. sehingga tidak mengherankan jika tanah pada hakikatnya tidak akan mungkin dapat dipisahkan dari sejak lahirnya manusia hingga manusia itu meninggal. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolut*, artinya kehidupan manusia sangat dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah.¹ Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang, atau badan hukum. Jenis hak atas tanah bermacam-macam, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan lain sebagainya. Tanah berfungsi untuk memberikan pengayoman agar tanah sebagai sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945.

Atas dasar tersebut menyebabkan munculnya berbagai permasalahan pertanahan dan menimbulkan banyak perselisihan. Dalam realita yang ada sekarang ini, manusia dalam memanfaatkan tanah sering tidak seimbang dengan

¹ J. Andi Hartanto, 2014, *Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 9.

kondisi tanah yang ada, hal ini mengakibatkan berbagai permasalahan, misalnya konflik antara sesama manusia, timbulnya masalah kerusakan-kerusakan tanah dan gangguan terhadap kelestariannya. Salah satu permasalahan yang akhir-akhir ini menjadi sorotan adalah banyaknya konflik antar sesama manusia dalam upayanya untuk mempertahankan kedudukannya atas suatu bidang tanah. Konflik dalam masalah pertanahan ini lebih populer disebut dengan istilah sengketa tanah.

Sengketa tanah di negara Indonesia akhir-akhir ini cukup marak. Pihak-pihak yang bersengketa pun beragam baik atas nama individu, kelompok, swasta, maupun pihak pemerintah. Berbagai kasus sengketa tanah yang terjadi, setidaknya telah membuka mata kita bahwa sengketa pertanahan telah begitu banyak dan menimbulkan konflik sosial di masyarakat. Hanya karena perebutan sebidang tanah, satu keluarga sedarah dapat saling bertikai, bentrok antara warga dengan aparat karena adanya penertiban/penggusuran yang dilakukan pemerintah, bentrokan yang melibatkan pihak perusahaan swasta dengan warga, dan masih banyak lagi contoh-contoh kasus yang terjadi di tengah-tengah masyarakat kita akhir-akhir ini.

Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah menyusun suatu peraturan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Keberadaan UUPA dimaksudkan untuk memberikan dasar-dasar dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum nasional yang terkait dengan hukum tanah, seharusnya sejalan dengan

landasan konstitusi yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yakni Pasal 33 ayat (3) yang mengatur bahwa: *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*. Namun seiring dengan perkembangan zaman banyak regulasi baru yang dipergunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah ini.

Hak milik atas tanah merupakan hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Pasal 20 UUPA). Bukti kepemilikan Hak Milik atas Tanah tersebut yang kuat dan sah secara administratif adalah berupa sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan.²

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya.³

Kepastian hukum merupakan hal yang dapat ditentukan dari hukum dalam hal yang sifatnya konkret. Bagi para pihak pencari keadilan yang ingin mengetahui seperti apa hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum dimulainya dengan perkara, sehingga keamanan hukum berarti melindungi para pihak

² Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, hlm. 28.

³ Tika Nurjannah, 2016, “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)”, dalam Jurnal Tomalebbi: *Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 3, No. 2.

terhadap kesewenang-wenangan hakim.⁴ Sampai dengan hari ini, tanah merupakan salah satu obyek yang paling banyak serta paling mudah yang terkena sengketa, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Sertifikat ganda pada umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Munculnya sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa hal. Hal ini dikarenakan oknum yang bekerja atau diluar kantor Badan Pertanahan Nasional, atau karena terjadinya tumpang tindih surat atau *overlapping* dan karena tanah tersebut terlalu lama disewakan oleh pemilik, sehingga penyewa melakukan pengaduan atas tanah tersebut, yang ternyata terbukti mengandung tidak benaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.

Jumlah sertifikat-sertifikat semacam itu ada beberapa kasus, sehingga menimbulkan kerawanan. Pemalsuan sertifikat terjadi karena tidak didasarkan pada alas hak yang benar. Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dengan adanya cacat hukum administrasi tentunya akan menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat tidak dipetakan dalam pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.⁵ oleh karenanya telah terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah diatas sebidang tanah yang sama dan terjadi

⁴ Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno & Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah", dalam *Notarius*, Vol. 13, No. 2.

⁵ Tika Nurjannah, 2016, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)", dalam Jurnal Tomalebbi: *Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 3, No. 2.

tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak, karena dapat merugikan orang yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut.⁶

Kasus terkait dengan *overlapping* dialami oleh Bapak Suryono yang memiliki 2 bidang tanah terletak di Jl. Candi Suku RT. 01/RW. III, Kel Bambangrejo, Kec Semarang Barat, Kota Semarang berupa tanah kavling Nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (kurang lebih empat ratus meter persegi) atas nama Suryono dan tanah kavling Nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (kurang lebih empat ratus meter persegi) atas nama Suryono di atasnya telah didirikan bangunan pabrik bernama PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS. Berdasarkan fakta yang ada di lapangan tersebut, Bapak Suryono beserta Kuasa Hukumnya meminta dilaksanakan mediasi yang menghasilkan Surat Pemberitahuan Hasil Mediasi Nomor MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang yang dapat diketahui bahwa Obyek yang disengketakan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No 521/Bambangrejo seluas 9175 m^2 (kurang lebih sembilan puluh ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Martinus Wirabrata, Sehingga tanah kavling milik Bapak Suryono dengan total luas $\pm 800 \text{ m}^2$ (kurang lebih delapan ratus meter persegi) telah tumpang tindih (*overlap*) secara keseluruhan dengan SHGB No 521/Bambangrejo atas nama Martinus Wirabrata. Mediasi dinyatakan telah

⁶ Anggiat Perdamean Parsaulian & Sudjito, 2019, "Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 1

gagal sehingga Bapak Suryono beserta Kuasa Hukumnya dapat menempuh upaya hukum di Pengadilan. Dengan dasar surat tersebut, Kuasa Hukum Bapak Suryono mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang Perkara Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG.

Kasus-kasus munculnya *overlapping* sertifikat tersebut tentunya membuat masyarakat khawatir membeli tanah ternyata diatas tanah miliknya yang telah bersertifikat terdapat sertifikat lain yang juga berhak dapat menimbulkan pertengkaran atas hak penguasaan tanah tersebut, untuk menghindari konflik di masyarakat maka harus mengutamakan budaya musyawarah untuk dapat mencapai keputusan berdasarkan mufakat antar para pihak yang bersengketa, dimana telah diatur dalam sila ke-4 Pancasila, berbunyi : “*Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan*”.

Masyarakat untuk mendapatkan solusi hukum memerlukan adanya pendampingan atau perwakilan dari seorang advokat/*lawyer*. Profesi advokat adalah profesi yang mulia dan terhormat (*offium nobile*), dimana dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum (*law enforcer*) diatur Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat. Advokat berperan dalam penyelesaian perkara perdata atau penyelesaian suatu sengketa yang dapat diselesaikan di luar pengadilan (*non litigasi*) atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)* serta penyelesaian sengketa yang diselesaikan secara pengadilan (*litigasi*) dikarenakan advokat dibekali pengetahuan dan keahlian dibidang hukum serta pelaksanaan peranan advokat dalam memberi jasa hukum kepada klien khususnya dalam perkara perdata dengan tujuan untuk membela kepentingan kliennya.

Disamping itu kehadiran advokat sangat membantu mulai dari Proses upaya perdamaian sengketa hingga proses persidangan sampai pada saat pembacaan putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan Perpres No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, telah ada perhatian yang cukup serius terhadap proses penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa/*Alternative Dispute Resolution (ADR)* dengan dibentuknya satu kedeputian baru di dalam Badan Pertanahan Nasional yaitu Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Pembentukan kedeputian tersebut menurut Maria S.W Sumardjono⁷ menyiratkan dua hal. Pertama, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga perlu diupayakan membentuk kedeputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.

Kemudian dengan dikeluarkannya Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, semakin memperjelas upaya penyelesaian berbagai kasus sengketa tanah, dengan merincikan mekanisme penyelesaian sengketa tanah di lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional dengan menggunakan mediasi.

Mediasi dianggap salah satu mekanisme alternatif penyelesaian sengketa terbaik dibanding sistem dan bentuk ADR lainnya. Menurut pendapat More

⁷Maria S.W. Sumardjono, dkk, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan)*. Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm. 7.

sebagaimana yang dijelaskan Luthfi Yazid⁸ suatu proses mediasi dikatakan ideal karena memenuhi 3 syarat kepuasan yaitu :

- 1) Kepuasan substantif, yakni kepuasan yang berhubungan dengan kepuasan khusus dari pihak-pihak yang bersengketa, misalnya ganti kerugian berupa uang ataupun memberikan kepuasan karena perundingan diselesaikan dengan cepat.
- 2) Kepuasan prosedural yakni kedua belah pihak diberikan kesempatan yang sama dan bebas mengemukakan pendapatnya. Kesempatan itu dapat pula diwujudkan ke dalam sebuah perjanjian tertulis serta disepakati untuk dilaksanakan.
- 3) Kepuasan psikologis yaitu apabila masing-masing pihak memiliki tingkat emosi terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan serta dilakukan dengan sikap positif bahwa hubungan masih dapat dipelihara pada masa datang.

Alasan mengapa penyelesaian sengketa tanah dan dalam hal ini mediasi perlu dikedepankan, yaitu karena :

- 1) Ketidakpuasan terhadap peran pengadilan dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terlalu formal, lama, mahal dan tidak berkeadilan.
- 2) Perlu tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang lebih *fleksibel* dan *responsif* bagi kebutuhan para pihak yang sedang bersengketa.

⁸Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, Walisongo Press, Semarang, hlm. 141.

- 3) Mendorong masyarakat untuk ikut menyelesaikan sengketa tanah secara partisipatif, keempat, memperluas akses untuk mewujudkan keadilan bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian diatas maka sangat menarik untuk membahas penelitian mengenai **“ANALISIS YURIDIS PERAN ADVOKAT DALAM MEDIASI SENGKETA TANAH.”**

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah yang dapat penulis buat adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peran Advokat sebagai kuasa hukum dalam proses mediasi sengketa *overlapping* tanah ?
2. Apasajakah kendala-kendala yang dihadapi Advokat dalam upaya menyelesaikan sengketa *overlapping* tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana peran Advokat sebagai kuasa hukum dalam proses mediasi sengketa *overlapping* tanah.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Advokat selama proses penyelesaian sengketa *overlapping* tanah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat atas penulisan ini diharapkan adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis:

- a. Dengan hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan dibidang hukum terutama terkait dengan pengkajian terhadap peran Advokat dalam menyelesaikan sengketa *overlapping* dalam proses mediasi.
- b. Memberikan informasi kepada pembaca mengenai kendala-kendala yang dihadapi oleh Advokat dalam menyelesaikan sengketa *overlapping*.

2. Secara Praktis:

- a. Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi terkait tentang penegakan hukum yang dilakukan oleh advokat dalam proses mediasi penyelesaian sengketa *overlapping* beserta kendala-kendala yang dihadapi oleh advokat selama proses penyelesaian sengketa *overlapping* berlangsung.
- b. Dengan dibuatnya penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional agar lebih berhati-hati serta memiliki mekanisme yang ketat dalam menerbitkan sertifikat tanah sehingga terhindar dari penerbitan sertifikat ganda dan *overlapping* tanah. Bagi masyarakat umum, penelitian diharapkan mampu memberikan masukan agar berhati-hati dalam mengurus

sertifikat tanah sehingga dapat terhindar dari sengketa *overlapping* tanah yang sudah bersertifikat.

- c. Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan penghimpun data sebagai bahan penyusunan penulisan hukum dalam rangka memenuhi persyaratan wajib bagi setiap mahasiswa untuk meraih gelar S1 ilmu hukum di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

E. Terminologi

1. Analisis Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian Analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan Analisis yuridis adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut terhadap hukum.⁹

2. Peran Advokat

Advokat berdasarkan Undang-Undang No 18 Tahun 2003 Tentang Advokat Pasal 1 ayat 1, Advokat adalah orang yang berprofesi memberikan jasa hukum baik di dalam maupun di luar Pengadilan yang

⁹ Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung, Hal. 10

memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-undang Advokat. peran dan fungsi advokat dalam penyelesaian perkara perdata atau penyelesaian sengketa berupa penyelesaian melalui pengadilan (*litigasi*), penyelesaian dan luar pengadilan (*non litigasi*), yang disebut dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* atau Alternatif Penyelesaian Sengketa. Advokat mempunyai tugas, hak dan tanggungjawabnya, menurut Pasal 14 s/d 20 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003. Tugas Advokat adalah sebagai berikut:

- a. Memberi konsultasi hukum.
- b. Memberi bantuan hukum.
- c. Menjalankan kuasa.
- d. Mewakili.
- e. Mendampingi.
- f. Membela dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan klien.¹⁰

3. Mediasi

Mediasi adalah salah satubagian dari *Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)*, di samping negosiasi, arbitrase, dan pengadilan. Mediasi menurut Munir Fuady merumuskan bahwa, mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut

¹⁰ Nur Hasan, 2017, “Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peran Dan Fungsi Advokat Dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol.17 No.1.

secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Maka dapat dirumuskan unsur pengertian dari mediasi sebagai berikut :

- a Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa.
- b Mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral.
- c Pihak ketiga (Mediator) memiliki kualifikasi tertentu.¹¹

4. Sengketa Tanah.

Sengketa tanah adalah Perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan. Faktor non hukum timbulnya sengketa pertanahan dikarenakan terjadinya *overlapping*/tumpang tindih atas tanah merupakan suatu kejadian dimana seluruh atau sebagian bidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat tanah yang dimiliki oleh 2 (dua) orang yang berbeda dan merasa dirugikan. Terjadinya sertifikat ganda merupakan kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional saat melakukan pendataan atau pendaftaran tanah mengakibatkan penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian maupun secara keseluruhan dengan tanah milik orang lain.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

¹¹Dr. Abdurrahman konoras, S.H., M.H. 2017, *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan*. PT.Raja Grafindo Persada, Depok, hlm. 50

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan pendekatan terhadap asas-asas hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya yaitu mengenai peran Advokat sebagai kuasa hukum dalam menangani sengketa *overlapping* atau tumpang tindih tanah yang sudah bersertifikat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan dalam penyelesaian sengketa *overlapping* tanah yang dilakukan Advokat dalam proses mediasi.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a. Sumber data primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian.

b. Sumber data sekunder

Dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mengikat, terdiri dari:
 - a) Pancasila Sila Ke-4
 - b) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - d) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
 - e) Undang-Undang RI No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - f) Undang-Undang No 18 Tahun 2003 Tentang Advokat.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, yaitu data yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan obyek penelitian antara lain berupa buku-buku, dokumen dan publikasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yaitu tentang peran Advokat dalam mediasi sengketa *overlapping* tanah.

- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari: Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui wawancara.

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interview*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Ciri utama wawancara adalah kontak langsung dengan tatap muka antara pencari informasi dan sumber informasi. Dalam wawancara sudah disiapkan berbagai macam pertanyaan-pertanyaan tetapi muncul berbagai pertanyaan lain saat meneliti. Melalui wawancara inilah peneliti menggali data, informasi, dan kerangka keterangan dari subyek penelitian.

Teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya pertanyaan yang dilontarkan tidak terpaku pada pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi lapangan.¹²

5. Lokasi Penelitian

¹² Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, hal.186

Lokasi Penelitian adalah Kantor Advocates & Legal Consultants “ARUM, S.H., M.H., M.M.” yang beralamat di Jl. Majapahit No. 295 B, Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah 50191 dan Kantor Pertanahan/ATR Kota Semarang yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah.

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

7. Metode Analisis Data

Data yang terkumpul, diolah dan disusun secara sistematis, logis dan yuridis guna mendapatkan gambaran umum dari obyek penelitian. Gambaran umum dari obyek penelitian tersebut dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Penelitian dekriptif adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, menentukan penyebaran suatu gejala, menentukan ada tidaknya hubungan suatu gejala dengan gejala lain dimasyarakat atau pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh data yang akurat.

G. Sistematika Penulisan

Skripsi dengan judul Analisa Yuridis Peran Advokat Dalam Mediasi Sengketa *Overlapping* Tanah disusun dalam 4 (empat) Bab. Dengan sistematika penulisan hukum sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada BAB I merupakan uraian pendahuluan yang memuat; tentang latar belakang masalah guna memaparkan alasan mengapa masalah yang di angkat dianggap menarik dan penting untuk diteliti. Rumusan Masalah diperlukan guna membatasi inti dari permasalahan. Tujuan dan kegunaan penelitian dimaksudkan sebagai penjelasan akan kemanfaatan dari hasil penelitian. Telaah pustaka guna mengetahui seberapa jauh penelitian terdahulu yang terkait permasalahan yang penyusun agar tidak terjadi kesamaan pembahasan, Landasan teori sebagai paradigma untuk memecahkan masalah penelitian. Metode penelitian yaitu berisi tentang teknik yang digunakan dalam penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

BAB II, merupakan uraian tinjauan pustaka yang meliputi tinjauan umum peran advokat sebagai penegak hukum, tinjauan umum tentang mediasi, tinjauan umum tentang

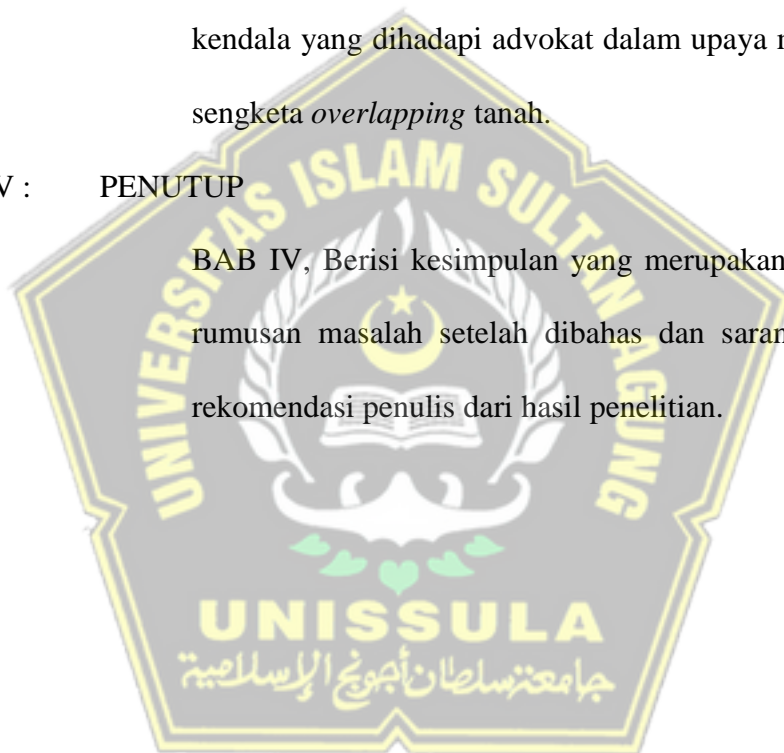
sengketa tanah dan tinjauan umum mengenai upaya *tahkim* atau mediasi dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

BAB III, menyajikan data hasil penelitian dan analisis, hasil penelitian tentang peran advokat sebagai kuasa hukum dalam mediasi sengketa *overlapping* tanah serta kendala - kendala yang dihadapi advokat dalam upaya menyelesaikan sengketa *overlapping* tanah.

BAB IV : PENUTUP

BAB IV, Berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan saran-saran adalah rekomendasi penulis dari hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Advokat

1. Pengertian Advokat

Dalam Terminologi bahasa, Advokat diartikan sebagai sebuah kata benda, dapat berarti seseorang yang melakukan atau memberikan nasihat (*advis*) dan pembelaan (mewakili) bagi orang lain. Pembelaan dilakukan terhadap institusi formal (Peradilan) maupun informal (*diskursus*). Konsep advokat memiliki korelasi dengan pengacara (*lawyer*).¹³

Istilah pengertian Advokat atau Pengacara sebagai nama profesi Hukum, dalam sejarahnya telah dikenal dengan istilah Advokat dan *Procureur* di Negara Belanda, dan istilah *Barrister* dan *Solicitoir* di Inggris, *Advocate* di Singapura, istilah *Lawyer* di Amerika yang sekarang menjadi istilah yang digunakan secara internasional.¹⁴ Istilah Penasehat Hukum atau Profesi Hukum adalah istilah yang resmi di Indonesia, Advokat sebagai profesi hukum, maksudnya *Legal Profession* atau profesi hukum itu adalah *Lawyer* atau advokat dan bukan penasehat hukum atau konsultan hukum.¹⁵ Jadi pekerjaan yang

¹³ Website Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, <http://www.ylbhi.org>.

¹⁴ Ropaun Rambe, 2001, *Tehnik Praktik Advokat*, PT. Grasindo Anggota IKAPI, Jakarta, hlm. 16.

¹⁵ *Ibid*, hlm.7

dilakukan oleh advokat itu sudah mencakup sebagai penasehat hukum atau konsultan hukum.

Sebenarnya kesemua istilah mempunyai makna yang sama karena istilah tersebut hanyalah persoalan penyebutan yang bertemu dalam satu bidang yang sama yakni profesi yang menyediakan jasa hukum. Berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang advokat, Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum kepada klien yang membutuhkan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan. Dalam ayat (2) dijelaskan, *“Jasa Hukum adalah jasa yang diberikan advokat berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien.”*

Berdasarkan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003, posisi advokat adalah suatu profesi mandiri dan independen terhadap cabang kekuasaan negara manapun, lebih tepat jika dikatakan bahwa profesi advokat itu berada diposisi rakyat baik secara individu maupun dalam tatanan masyarakat. Kebutuhan terhadap bantuan hukum seorang advokat bagi seseorang yang sedang menghadapi masalah hukum di rasa sangat penting. Maka, tugas seorang advokat dalam proses hukum adalah untuk membantu hakim dalam menemukan kebenaran hukum, maka kepentingan seorang klien dalam menggunakan jasa seorang advokat adalah upaya mencari perlindungan terhadap hak-

haknya yang secara hukum harus dilindungi. Dalam upaya melindungi kepentingan atau hak seorang klien itulah maka klien membutuhkan seorang advokat, sebab hampir bagian terbesar masyarakat merupakan komunitas yang awam atau buta hukum menjadi gugup saat berhadapan dengan hukum.¹⁶ Dalam realitas yang demikian itu, keberadaan seorang advokat menjadi sangat penting.

Seorang advokat yang sudah melakukan praktik berupa jasa konsultasi hukum, bantuan hukum, mendampingi dan/atau mewakili klien dalam pengurusan dan penyelesaian perkara hendaknya memperhatikan beberapa prinsip penegakan hukum dalam agama Islam di Pengadilan, diantaranya:¹⁷

- a. Prinsip Ketuhanan (*Al Tauhid*) dapat dijadikan pedoman oleh setiap advokat dalam proses penegakan hukum.
- b. Prinsip Keadilan (*Al A'dalah*) dapat diimplementasikan dalam praktik hukum acara, baik litigasi maupun non litigasi untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa di Pengadilan.
- c. Prinsip Persamaan (*Al Musyawat*) dapat diimplementasikan dalam praktik penegakan hukum bahwa semua orang sama didepan hukum (*equality before the law*).

¹⁶ Retno Sutianto dkk, 1999, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 18

¹⁷ Didi Kusnadi, 2012, *Bantuan Hukum dalam Islam: Profesi Kepengacaraan dalam Islam dan praktiknya di Lingkungan pengadilan*, Putaka Setia, Bandung, hlm. 240 - 242.

- d. Prinsip Kebebasan (*Al Hurriyat*) dapat diimplementasikan dalam praktik penegakan hukum dimana semua orang kedudukannya sama didepan hukum (*equality before the law*).
- e. Prinsip Musyawarah (*Al Syura'*) dapat diimplementasikan dalam praktik penegakan hukum bahwa segala bentuk upaya hukum yang dilakukan advokat dengan klien bertujuan memperoleh keadilan.
- f. Prinsip Tolong Menolong (*Al Ta'waun*) dapat diaplikasikan dalam praktik jasa konsultasi hukum (bantuan hukum profesional) kepada klien yang tidak mampu secara cuma-cuma (*prodeo* atau *officium nobile*).
- g. Prinsip Toleransi (*Al Tasamuh*) dapat diimplementasikan dalam praktik bantuan hukum antar sesama advokat untuk berpegang teguh pada kode etik dan sumpah advokat.

2. Kedudukan Advokat

Pada dasarnya Advokat merupakan profesi yang bebas dalam artian tidak ada batas kewenangan dalam melakukan, pembelaan, perwakilan atau pendampingan dan juga pemberian bantuan hukum kepada kliennya. secara yuridis, bantuan hukum adalah pemberian jasa hukum oleh advokat kepada klien secara cuma-cuma bagi yang tidak mampu sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang No.18 Tahun 2003.

Ibnu Hatim meriwayatkan bahwa *As-Suddi* berkata ayat ini turun pada Rasulullah SAW, ketika seorang kaya dan fakir berselisih

dan mengadukannya kepada beliau dan Rasulullah SAW memihak orang fakir karena menurut beliau orang fakir tidak menzalimi orang kaya. Sedangkan Allah SWT tetap ingin agar beliau berlaku adil kepada orang kaya dan fakir tersebut. Oleh karena itu, Profesi advokat termasuk profesi mulia, karena ia dapat menjadi mediator bagi para pihak yang bersengketa tentang suatu perkara baik yang berkaitan dengan perkara Pidana, Perdata maupun dalam Tata Usaha Negara. Advokat juga dapat menjadi fasilitator dalam mencari kebenaran dan menegakkan keadilan untuk membela hak asasi manusia dan memberikan pembelaan hukum yang bersifat bebas dan mandiri.

Sebagai *lawyer* memang memiliki kebebasan dan kemandirian yang dijamin oleh Hukum dan peraturan perundang-undangan (Pasal 5 UU nomor 18 tahun 2003 tentang advokat)¹⁸. Akan tetapi tidak sepenuhnya memiliki kekebalan (*imunity*) absolut. Pada Pasal 6 hingga Pasal 13 UU nomor 18 tahun 2003 tentang advokat jelas-jelas ada ketentuan yang dapat menjerat seorang yang memberikan jasa hukum sebagai advokat/*lawyer*. Seorang *lawyer* akan hilang imunitasnya jika melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengabaikan atau menelantarkan kepentingan kliennya.
- b. Berbuat atau bertingkah laku, bertutur kata, atau mengeluarkan perkataan atau menunjukkan sikap tidak hormat terhadap Hukum, peraturan perundang-undangan atau Pengadilan.

¹⁸ Bambang Kesowo, 2003, *Undang-Undang Advokat No. 18 Tahun 2003*, Citra Umbara, Bandung, hlm. 8.

- c. Berbuat dengan hal yang bertentangan dengan kewajiban, kehormatan dan martabat profesi.
- d. Melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang undangan atau melakukan perbuatan tercela.
- e. Melanggar sumpah atau janji advokat dan atau kode etik profesi advokat.

Seorang advokat dapat beracara dimanapun diseluruh Nusantara, disemua Lingkungan Peradilan, misalnya di Lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan SEMA No. 8 Tahun 1987. Kedudukan Advokat pada salah satu Pengadilan Tinggi¹⁹ sebagaimana disebutkan dalam Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI hanya untuk kepentingan pengawasan dan bukan sebagai pembatasan Wilayah kerjanya sebagai Advokat atau Pengacara.

3. Fungsi Dan Peran Advokat

Fungsi dan Peran Advokat dalam menjalankan perannya di dalam maupun di luar Pengadilan sebagai berikut: sebagai pengawal Konstitusi, memperjuangkan HAM di Negara Hukum Indonesia, melaksanakan kode etiknya sebagai Advokat, memegang teguh sumpah jabatan dalam menegakkan Hukum keadilan dan kebenaran, menjunjung tinggi serta mengutamakan idealisme (nilai keadilan dan kebenaran), menjunjung tinggi citra profesi Advokat yang terhormat

¹⁹ Nur Hasan, 2017, "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peran Dan Fungsi Advokat Dalam Penyelesaian Perkara Perdata", *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol.17 No.1.

(*officium nobile*), melindungi dan memelihara kemandirian, kebebasan, derajat dan martabat Advokat, meningkatkan mutu pelayanan terhadap masyarakat, menangani perkara sesuai Kode Etik Advokat, membela klien dengan cara jujur dan bertanggung jawab, mencegah penyalahgunaan keahlian, memelihara kepribadian Advokat, menjaga hubungan baik dengan klien dan teman sejawat, memelihara persatuan dan kesatuan Organisasi Advokat.²⁰

Dalam menjalankan tugasnya seorang Advokat harus berfungsi:

- a. Sebagai pengawal konstitusi dan hak azasi manusia.
- b. Memperjuangkan hak-hak azasi manusia dalam negara hukum Indonesia.
- c. Melaksanakan kode etik advokat.
- d. Memegang teguh sumpah advokat dalam rangka menegakkan hukum, keadilan dan kebenaran.
- e. Menjunjung tinggi serta mengutamakan idealisme (nilai keadilan dan kebenaran) dan moralitas.
- f. Menjunjung tinggi citra profesi advokat sebagai profesi terhormat (*officium nobile*).
- g. Melindungi dan memelihara kemandirian, kebebasan, derajat, dan martabat advokat.
- h. Menjaga dan meningkatkan mutu pelayanan advokat terhadap masyarakat.

²⁰ Ropuan Rambe, *Op.Cit*, hlm. 28-29.

- i. Menangani perkara-perkara sesuai kode etik advokat.
- j. Membela klien dengan cara yang jujur dan bertanggung jawab.
- k. Mencegah penyalahgunaan keahlian dan pengetahuan yang merugikan masyarakat.
- l. Memelihara kepribadian advokat.
- m. Menjaga hubungan baik dengan klien maupun dengan teman antara sesama advokat yang didasarkan pada kejujuran, kerahasiaan dan keterbukaan serta saling menghargai dan mempercayai.
- n. Memelihara persatuan dan kesatuan advokat agar sesuai dengan wadah tunggal organisasi advokat.
- o. Memberikan pelayanan hukum (*legal service*).
- p. Memberikan nasehat hukum (*legal advice*).
- q. Memberikan konsultasi hukum (*legal consultation*).
- r. Memberikan pendapat hukum (*legal opinion*).
- s. Menyusun kontrak-kontrak (*legal drafting*).
- t. Memberikan informasi hukum (*legal information*).
- u. Membela kepentingan klien (*litigation*).
- v. Mewakili klien di muka pengadilan (*legal representation*).
- w. Memberikan bantuan hukum dengan cuma-cuma kepada rakyat yang lemah dan tidak mampu (*legal aid*).²¹

²¹ *Ibid*, hlm. 16

B. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Mediasi sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Sedangkan menurut pendapat ahli, Moore menyatakan Mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan.²²

Menurut Ahli Folberg & Taylor menyatakan bahwa Mediasi suatu proses dimana para pihak dengan dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasikan kebutuhan mereka.²³

Dalam Islam Mediasi disebut dengan *Tahkim* yaitu berlindungnya pihak-pihak yang telah bersengketa kepada orang yang sudah mereka sepakati serta setuju dan rela menerima keputusannya untuk menuntaskan persengketaan mereka, berlindungnya pihak-pihak yang bersengketa kepada orang yang mereka tunjuk (selaku penengah)

²² Joni Emerson, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsultasi dan Arbitrase)*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm. 49.

²³ *Ibid*, hlm. 68.

untuk memutuskan atau menuntaskan perselisihan yang berlangsung diantara mereka.

2. Kelebihan Dan Kelemahan Mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk APS (Alternatif Penyelesaian Sengketa) dalam pelaksanaannya mediasi mempunyai keuntungan sebagai berikut :²⁴

- a Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan *relative* murah dibandingkan membawa perselisihan tersebut ke Pengadilan atau *arbitrase*.
- b Mediasi akan memfokuskan para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, jadi bukan hanya pada hak-hak hukumnya.
- c Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan permasalahan mereka.
- d Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasilnya.
- e Mediasi dapat mengubah hasil yang dalam litigasi dan abritase sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui konsensus.
- f Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik diantara pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya.

²⁴ Gatot Soematrono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 139.

g Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim di Pengadilan atau abriter pada arbitase.

Mediasi juga mempunyai sisi kelemahan dalam pelaksanaannya yaitu sebagai berikut :²⁵

- a Mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif, jika para pihak yang bersengketa memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus.
- b Mediasi dapat dijadikan taktik untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa bagi pihak yang tidak beritikad baik.
- c Terdapat beberapa kasus yang tidak dapat diselesaikan dengan di mediasi, terutama kasus-kasus yang bersangkutan dengan masalah ideologis dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang bagi para pihak untuk melakukan kompromi-kompromi.
- d Mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan sebagai penyelesaian sengketa jika masalah pokoknya adalah soal penentuan hak, karena sengketa mengenai penentuan hak hanya dapat diputus oleh hakim sedangkan mediasi lebih tepat digunakan sebagai penyelesaian sengketa terkait kepentingan individu maupun badan hukum.

²⁵ Tadir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 27

3. Tahapan Proses Mediasi

Pada dasarnya Mediasi diluar Pengadilan tidak mempunyai ketentuan yang diatur dalam Undang-undang, akan tetapi didasarkan pada pengalaman praktisi mediasi saat menjadi Mediator. Menurut Ahli Moore menyatakan tahapan proses mediasi terbagi dalam 12 (dua belas) tahap yaitu sebagai berikut ;²⁶

- 1) Memulai hubungan dengan para pihak yang bersengketa (*initial contacts with the disputing parties*).

Hubungan awal mediator dengan para pihak dapat terjadi dengan 4 (empat) cara, yaitu :

- a. Permintaan langsung dari salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa.
- b. Tawaran oleh mediator kepada para pihak yang bersengketa.
- c. Pengajuan oleh pihak sekunder.
- d. Penunjukan dari pihak yang berwenang.

Jika para pihak sepakat untuk menunjuk dan menerima seseorang atau lebih sebagai mediator, maka mediator dapat melakukan tugas-tugas dan kewajibannya sebagai mediator. Namun jika hanya salah satu pihak yang meminta atau memprakasai maka mediator harus mendekati pihak lain untuk meminta persetujuan dari pihak yang bersengketa tersebut jika

²⁶ *Ibid*, hlm. 103-122

pihak berkenan menyelesaikan sengketanya dengan cara mediasi maka mediator tersebut dapat melakukan tugasnya.

- 2) Memilih strategi untuk membimbing proses mediasi (*selecting strategy to guide mediation*).

Mediator dapat menjelaskan mengenai penyelenggaraan mediasi yang dapat dilakukan dengan beberapa pilihan pendekatan, misalnya pendekatan informal dan formal, tertutup ketat dan terbuka. Pilihan tersebut dapat dipilih para pihak dan dapat juga bergantung pada konteks yang disengketakan. Pada tahap awal mediator mengadakan pertemuan, mediator juga menjelaskan keunggulan dan kelaman dari masing-masing metode pendekatan, keputusan atas pilihan tersebut dibuat oleh para pihak karena mediator hanya bertugas memberi wawasan kepada para pihak.

- 3) Mengumpulkan dan menganalisis informasi latar belakang sengketa (*collection and analyzing background information*).

Mediator bertugas mengumpulkan dan menganalisis berbagai informasi yang berkaitan dengan sengketa untuk mengidentifikasi para pihak yang terlibat sengketa, masalah-masalah yang dipersengketakan dan kepentingan para pihak serta mengungkapkan dan menganalisis dinamika hubungan para pihak pada masa lalu dan masa sekarang. Pengumpulan

informasi ini dapat dilakukan sebelum proses mediasi atau segera setelah proses mediasi berjalan.

4) Menyusun rencana mediasi (*Designing a plan for mediation*).

Penyusunan rencana mediasi bermaksud untuk mempertimbangkan atau menjawab pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

- 1) Siapa saja dan berapa banyak orang yang akan berperan dalam proses mediasi.
 - 2) Dimana tempat mediasi berlangsung .
 - 3) Bagaimana penataan fisik ruang pertemuan.
 - 4) Apa prosedur yang perlu digunakan dan bagaimana membuat aturan perundingan dilakukan.
 - 5) Bagaimana kondisi psikologis para pihak.
- 5) Membangun kepercayaan dan kerjasama diantara para pihak (*Building Trust and Cooperation*).

Setelah para pihak menerima kehadiran Mediator untuk membantu penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak maka tahap selanjutnya proses mediasi tanpa harus mempertemukan kedua belah pihak atau tatap muka secara langsung akan tetapi dapat juga dengan cara mediasi atau mengadakan pertemuan-pertemuan secara terpisah sebelum para pihak diketemukan secara langsung. Pada tahap ini Mediator memberikan wawasan kepada para pihak tentang mediasi dan

Mediator dapat melihat dan mempertimbangkan kesiapan mental dari Para Pihak yang nantinya akan dipertemukan dalam pertemuan secara langsung.

6) Memulai Sidang Mediasi (*Beginning Mediation Session*).

Pada pertemuan pertama Sidang mediasi harus dihadiri lengkap oleh Para Pihak, lalu sebaiknya Mediator melakukan 3 (tiga) hal pokok, yaitu :

- a. Mediator memperkenalkan diri sendiri kepada Para Pihak yang bersengketa atau dengan Kuasa Hukum Para Pihak serta meminta Para Pihak dan Kuasa Hukumnya untuk saling memperkenalkan diri.
- b. Mediator perlu menjelaskan kepada para pihak pengertian Mediasi dan peran atau tugas-tugas dari Mediator dan,
- c. Mediator menjelaskan mengenai apa saja aturan-aturan Mediasi sehingga Mediator proses dari Mediasi dapat berjalan dengan lancar dan sesuai aturan. Setelah memperkenalkan diri, penjelasan tentang sifat proses mediasi dan hak-hak para pihak dijelaskan oleh Mediator, langkah berikutnya Mediator meminta para pihak untuk melakukan pernyataan pembukaan yang memuat latar belakang sengketa atau duduk perkara serta usulan penyelesaian sengketa dari sudut pandang masing-masing pihak. Mediator harus cermat mendengarkan pernyataan

pembukaan dari para pihak karena dari pernyataan pembukaan ini Mediator harus merumuskan masalah-masalah dan menyusun perundingan.

- 7) Merumuskan masalah-masalah dan menyusun agenda (*Defining Issue and Setting Agenda*).

Dalam tahap ini Mediator harus dapat mengidentifikasi masalah-masalah yang terjadi dengan cara merumuskan agenda perundingan atau Mediasi. Terdapat 3 (tiga) cara yang dapat dilakukan Mediator untuk dapat mengidentifikasi masalah yaitu Pertama, Mediator mewawancarai para pihak secara terpisah-pisah sebelum para pihak diketemukan dalam pertemuan yang lengkap. Kedua Mediator dapat meminta para pihak untuk menuliskan sengketa yang terjadi dari sudut pandang masing-masing pihak yang bersengketa dan Ketiga, Mediator mencari solusi penyelesaian sengketa dari pernyataan-pernyataan pembukaan para pihak.

- 8) Mengungkapkan kepentingan tersembunyi dari para pihak (*Uncovering Hidden Interest of the Disputing Parties*).

Para pihak saat proses Mediasi seringkali merasa kesulitan untuk merumuskan kepentingan mereka secara jelas, ketidakjelasan ini dapat terjadi karena pihak tidak menyadari kepentingan sesungguhnya atau bisa jadi pihak menyembunyikan kepentingan dengan harapan salah satu pihak

akan memperoleh keuntungan yang lebih besar, dimana keadaan ini dapat menghambat terjadinya kemajuan dalam perundingan sehingga seorang mediator mempunyai tugas untuk mampu mengungkapkan kepentingan-kepentingan tersembunyi dari para pihak. Secara teoritis terdapat 2 (dua) Pendekatan yang dapat dilakukan Mediator untuk mengungkapkan kepentingan yang tersembunyi dari pada pihak. Pertama, Pendekatan bersifat langsung yaitu mediator secara langsung menanyakan apa yang menjadi kepentingan salah satu pihak atau para pihak, cara ini dapat dilakukan juga saat pertemuan terpisah. Pendekatan Kedua bersifat tidak langsung, pendekatan tidak langsung dapat dilakukan dengan mendengar secara cermat pernyataan-pernyataan dari para pihak yang menyiratkan suatu kepentingannya, adapun cara lain yaitu mediator membaca ulang catatan-catatan untuk mencoba menemukan apa yang menjadi kepentingan tersembunyi salah satu pihak atau para pihak.

- 9) Mengembangkan pilihan-pilihan penyelesaian sengketa (*Assessening Options For Settlement*).

Tahap ini sudah mulai memasuki proses perundingan dimana pihak-pihak yang bersengketa seringkali telah memiliki keyakinan masing-masing telah menemukan penyelesaian masalah, oleh sebab itu para pihak cenderung bertahan pada

bentuk penyelesaian masalah yang telah melekat pada alam pikiran mereka, tetapi penyelesaian itu secara obyektif belum tentu dapat memaksakan pihak lainnya, siap seperti ini akan menutup adanya kemungkinan pemecahan masalah lain oleh karena itu tugas mediator adalah mendorong para pihak untuk tidak bertahan pada pola pemikiran yang demikian, tetapi harus berusaha terbuka dan secara bersama-sama menari dan menjelajahi berbagai alternatif penyelesaian masalah.

10) Menganalisis pilihan-pilihan penyelesaian masalah.

Pada tahap ini, para pihak dengan bantuan mediator menganalisis sejumlah pilihan pemecahan masalah yang diharapkan dapat mengahiri sengketa. Para pihak menganalisis sejauh mana suatu pemecahan masalah atau kombinasi pemecahan masalah dapat memuaskan atau memenuhi kepentingan mereka. Tugas mediator membantu para pihak dalam mengevaluasi pilihan-pilihan yang tersedia dan membantu mereka dalam menentukan untung ruginya bagi penerima atau penolakan terhadap suatu pemecahan masalah.

11) Proses tawar-menawar (*final Bargaining*).

Pada tahap ini, para pihak sudah dapat melihat atau mengetahui peluang-peluang titik temu kepentingan masing-masing pihak walaupun masih tetap ada perbedaan-perbedaan. Para pihak masih harus lebih memperjelas letak kesamaan-

kesamaan pandangan dan perbedaan-perbedaan seara lebih rinci dan jelas. Pada tahap ini pula para pihak bersedia memberikan konsekuensi satu sama lainnya tentang suatu masalah atau persoalan untuk mengimbangi kerugian atau keuntungan yang diperoleh dalam masalah lainnya. Pada tahap ini mediator seharusnya membantu para pihak dalam mengembangkan tawaran *hipotesis* atau *tentatif* yang dapat digunakan untuk menguji dapat atau tidaknya tercapainya penyelesaian untuk masalah-masalah tertentu. Tawaran-tawaran *alternative* dapat dibahas oleh para pihak dalam pertemuan lengkap atau dapat dibahas dalam pertemuan khusus oleh mediator kepada para pihak, tanpa mengharuskan para pihak terikat pada suatu bentuk pemecahan masalah. Para pihak lazimnya pertama-tama berusaha untuk mencapai kesepakatan dalam hal pokok-pokok (*agreement in principles*). Berdasarkan formula umum atau pokok itu, kemudian para pihak berusaha menyelesaikan sub-sub masalah.

12) Mencapai penyelesaian formal (*Achieving Formal Agreement*)

Setelah para pihak mampu mencapai titik temu atau penyelesaian secara verbal atau lisan, maka kemudian syarat-syarat atau formula-formula penyelesaian lisan ditindaklanjuti dengan penyelesaian formal penyelesaian formal merujuk pada keadaan bahwa para pihak seara resmi telah menegaskan dalam

sebuah dokumen kesepakatan yang menerangkan sengketa telah dapat diselesaikan dan diakhiri. Dokumen kesepakatan penyelesaian sengketa ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

C. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah.

Sengketa bermula dari situasi dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain hingga terjadi pertentangan atau konflik antara 2 individu, kelompok, instansi perusahaan, dll akibat dari perbedaan tentang sesuatu kepentingan atau hak milik yang tidak kunjung menemukan titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa.

Sedangkan menurut Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan karena suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Maka agar tidak timbul sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang terlebih dahulu memahami mengenai tanah dan ketentuan yang mengaturnya.²⁷

Sengketa tanah sebagaimana dikemukakan oleh Rusmadi Murad adalah Perselisihan yang terjadi akibat dari dua pihak atau lebih yang sama-sama merasa dirugikan diantara pihak-pihak tersebut untuk

²⁷ Boedi Harsono, 1996, *Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 89.

penggunaan atau penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan baik secara musyawarah maupun melalui Pengadilan.²⁸

Sementara dalam keputusan Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, pengertian sengketa pertanahan yaitu perbedaan nilai, kepentingan, pendapat atau persepsi antara perorangan atau badan hukum mengenai status penguasaan, status kepemilikan, status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.

Masalah Sengketa Pertanahan yang sering terjadi berupa *overlapping* atau tumpang tindih. Tipologi dalam sengketa *overlapping tanah* adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama namun terdapat dua sertifikat yang berlainan datanya atau dengan kepemilikan yang berbeda berada di satu bidang tanah yang sama dikarenakan : adanya dua Penguasaan kepemilikan tanah dari Sertifikat maupun letak tanah yang ada dilapangan, adanya perbedaan persepsi, nilai dan pendapat mengenai status penguasaan tanah yang mempengaruhi Hak atas tanah dan adanya Perbedaan letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui oleh salah satu pihak yang bersengketa. Terjadinya Sengketa *Overlapping* tanah disebabkan karena :

²⁸ Rusmadi Murad, 2008, *Pengertian Sengketa Tanah Atau Dapat Dikatakan Sengketa Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 62.

- 1) Ketidacermatan atau ketidaktelitian dari Kantor Pertanahan ATR/BPN dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung dilapangan maupun dalam hal Penyidikan riwayat tanah.
- 2) Penilaian alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah melau pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan.
- 3) Administratif pertanahan tidak jelas dapat menimbulkan terbitnya sertifikat yang dimiliki oleh 2 (dua) pihak yang berbeda.
- 4) Distribusi luas penguasaan tanah dan pemilikan tanah yang tidak merata ke masyarakat.
- 5) Mendapatkan legalitas kepemilikan tanah secara formal namun fakta dilapangan pmegang hak tidak mendapat kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya.
- 6) Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan kepemilikan tanah yang disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi yang tersedia di masyarakat.
- 7) Dll.

2. Macam-macam Sengketa Tanah

Tipologi kasus atau jenis sengketa atau perkara pertanahan yang diadakan, disampaikan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional dikelompokkan menjadi sebagai berikut :²⁹

- a. Penguasaan tanah tanpa hak yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan tanah diatas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang sudah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. 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 maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang diperbolehkan dari jual beli kepada lebih dari satu orang.
- d. Sertifikat ganda yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu.
- e. Sertifikat pengganti yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.

²⁹ Angger Sigit dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 138-139.

- f. Akta Jual Beli palsu yaitu perbedaan persepsi, nilai pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- g. Kekeliruan penunjukan Batas yaitu perbedaan persepsi, nilai pendapat, kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Kota Semarang berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- h. Putusan Pengadilan yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan peradilan terkait terhadap subjek dan objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penertiban hak atas tanah tertentu.
- i. *Overlapping* yaitu sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letaknya tumpang tindih seluruh maupun sebagian terbukti dari letak tanah dilapangan. Sengketa *Overlapping* menyebabkan hilangnya kepemilikan tanah bagi pihak yang bersengketa dikarenakan individu/pihak yang bersangkutan tidak menerapkan prinsip untuk menyangkal orang lain atas keabsahan nama dalam Sertifikat Hak Kepemilikan Tanah.³⁰

3. Cara Penyelesaian Sengketa Tanah

- a. Penyelesaian Sengketa Tanah Jalur Non Litigasi

³⁰ Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, The Implementation Of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatinagor Villages, Suradadi-Tegal, *Jurnal Akta : Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang*, Vol. 5, September 2018.

Penyelesaian sengketa non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar Lembaga Peradilan. Penyelesaian sengketa tanah non litigasi dapat dilakukan dengan negosiasi atau mediasi diluar pengadilan yang disebut dengan ADR (*Alternative Dispute Resolution*). Proses non litigasi ini berfungsi untuk penyelesaian sengketa melalui cara perdamaian dan berguna untuk mencegah sengketa dengan perancangan kontrak yang baik bertujuan untuk hasil *Win-win Solution*.

Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi mempunyai bentuk dalam hal penyelesaian sengketa, yaitu :

- 1) Arbitrase yaitu penyelesaian suatu sengketa diluar Pengadilan umum didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- 2) Negosiasi yaitu proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak yang bersengketa.
- 3) Mediasi yaitu negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian prosedur mediasi sehingga dapat membantu dalam situasi konflik agar dapat lebih efektif dalam proses tawar-menawar.
- 4) Konsiliasi yaitu lanjutan dari Mediasi, Mediator berubah menjadi Konsiliator yang berfungsi mencari bentuk

penyelesaian sengketa dan menawarkan kepada para pihak.

- 5) Penilaian ahli yaitu cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat para ahli.
- 6) Pencari fakta yaitu penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan tim dengan jumlah ganjil untuk menjalankan fungsi penyelidikan fakta yang dapat mengakhiri sengketa.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Proses Penyelesaian Sengketa yang sering digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan di lingkungan Instansi Badan Pertanahan Nasional dengan Mediasi, dalam sengketa *Overlapping* tanah mekanismenya sebagai berikut :

- a) Sengketa *overlapping* tanah diketahui dari Pengaduan salah satu pemilik tanah;
- b) Lalu Surat Pengaduan tersebut ditindaklanjuti dengan pengidentifikasian tanah dengan memastikan apakah sengketa tanah tersebut menjadi kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional atau tidak.
- c) Jika sengketa dinyatakan benar telah terjadi *overlapping* yang merupakan kewenangan dari BPN maka selanjutnya

akan dilakukan tindakan pembuktian dari dalil-dalil Surat Pengaduan.

d) Selanjutnya akan dilakukan pemeriksaan fisik administrasi serta yuridis sehingga terhadap objek yang disengketakan dapat dilakukan pencegahan tindakan terhadap Pihak lain yang ingin mendapatkan hak atas kepemilikan tanah tersebut saat proses penyelesaian masih berlangsung.

e) Apabila sengketa bersifat strategis maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja, jika bersifat politis, sosial dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, Departemen Dalam Negeri, Pemerintah Daerah terkait.

f) Selanjutnya Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk dijadikan bahan rekomendasi penyelesaian sengketa *overlapping*.

b. Penyelesaian Sengketa Overlapping Tanah Jalur Litigasi.

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan melalui lembaga peradilan. Semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-hak miliknya dimuka pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.

³¹Dalam hal penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan dapat juga disebut sebagai hukum acara perdata formal (*formal civic law*) dikarenakan mengatur tentang proses penyelesaian perkara melalui pengadilan yang secara formal diakui sah menurut Undang-Undang. Hukum acara perdata mempertahankan berlakunya hukum perdata supaya hak dan kewajiban pihak - pihak dipenuhi sebagaimana mestinya.

Proses penyelesaian sengketa secara litigasi sebagian besar berfungsi untuk menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan pengadilan dan sebagian kecil untuk pencegahan sengketa dengan menjatuhkan penetapan pengadilan (*declatoir*), dalam sengketa *overlapping* tanah putusan yang dimintakan adalah pembatalan sertifikat tanah Obyek Sengketa sehingga menimbulkan kerugian salah satu pihak, disamping itu kekurangan jalur litigasi diantaranya sebagai berikut :

- 1) Lebih cenderung memunculkan masalah baru antara pihak yang bersengketa.
- 2) Jangka waktu penyelesaian lebih lama atau sangat lambat.
- 3) Biaya panjar yang dikeluarkan lebih mahal.
- 4) Tidak rensonif serta menimbulkan permusuhan pihak yang bersengketa.

³¹ Firda Ainun Fadillah dan Saskia Amalia Putri, 2021, Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase, *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan Universitas Mercu Buana Jakarta*, Volume 2, Nomor 6.

Oleh karenanya apabila terjadi suatu sengketa *overlapping* tanah di lingkungan masyarakat maka disarankan untuk menempuh *Alternatif Dispute Resolution/ADR* jika gagal baru pihak yang bersengketa menempuh upaya penyelesaian sengketa *overlapping* tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara.

D. Tinjauan Umum Mediasi Dalam Perspektif Islam.

1. Dasar Hukum Mediasi (*Tahkim*) menurut Perspektif Islam

Dalam Islam, penyelesaian Sengketa telah terjadi pada masa Pra Islam yang terjadi dikalangan masyarakat Mekkah, perselisihan mengenai peletakan kembali Hajar Aswad ketempat semula dimana saat itu Nabi Muhammad SAW bertindak sebagai *arbiter* yang dapat memberikan solusi perdamaian antara para pihak yang bersengketa tanpa terjadi bentrok, Oleh karenanya Rasulullah telah berperan sebagai *hakam*³², sama halnya dengan Advokat yang mempunyai peran sebagai penengah antara para pihak agar mendapatkan solusi yang berujung dengan perdamaian antara para pihak yang bersengketa.

Tahkim yaitu berlindungnya pihak-pihak yang telah bersengketa kepada orang yang telah mereka sepakati serta setuju dan rela menerima keputusannya untuk menuntaskan perselisihan atau sengketa yang sedang berlangsung diantara mereka. Menurut Salam

³² Wirhanuddin, 2013, Mediasi Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Diskursus Islam*, Volume 1 Nomor 2

Madkur dalam kitab Al-QadhacFil Islam bahwa *Takhim* secara terminologis berarti mengangkat seseorang (*Hakam*) sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang sedang bersengketa untuk menyelesaikan perkara yang mereka selisihkan secara damai. Sedangkan istilah sekarang *Takhim* dapat dipergunakan sebagai *arbitrase*, dan orang yang bertindak sebagai wasitnya disebut *arbiter* atau *hakam*.³³

Landasan *Takhim* dalam Al-Qur'an telah disebutkan dalam Surat Qs. Al-Hujurat ayat : 9, yang berbunyi sebagai berikut :



وَأِنْ طَافَتَا مِنْ الْمُؤْمِنِينَ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقْتُلُوا الَّتِي تَبَغَى حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَاصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

Artinya :

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

³³ Zaenal Arifin, 2006, *Arbitrase dalam Perspektif Hukum Islam*, Majalah Himmah Vol VII No 18, hlm 67-68.

Terdapat juga dalam Surah Qs. An-Nisa ayat : 114, yang berbunyi sebagai berikut :

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ قَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ
وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدْ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ لَا انفِصَامَ لَهَا
وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ ﴿١٥١﴾

Artinya :

“ Tidak ada kebaikan dari banyak pembicaraan rahasia mereka, kecuali pembicaraan rahasia dari orang yang menyuruh (orang) bersedekah, atau berbuat kebaikan, atau mengadakan perdamaian di antara manusia.”

Maka Penyelesaian Sengketa dengan cara mediasi (*Tahkim*) yang juga selaras dengan pendapat ulama terkemuka seperti Ibnu Qayyim Al-Jauziah dan Umar Bin Al-Khattab menyebutkan “selesaikan pertikaian sehingga mereka bisa berdamai, sesungguhnya penyelesaian melalui pengadilan akan menyebabkan timbulnya rasa benci diantara mereka.”

2. Pengertian Hakam dalam Mediasi (*Tahkim*)

Hakam dalam bahasa Arab disebut *Alhakamu* yang berarti Perdamaian, wasit, juru tengah.³⁴ Sedangkan menurut istilah hakam adalah pihak terdekat dari kedua belah pihak yang bersengketa atau pihak lain yang bertugas menyelesaikan perselisihan. Para Mujtahid bersepakat menunjuk dua orang hakam apabila terjadi perselisihan

³⁴ Ahmad Warson Munawwir, 1984, *Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progressif, Yogyakarta, hlm 286

antara dua belah pihak atau lebih yang kesemuanya tidak mengetahui dengan nyata siapa yang telah salah maka hukumnya adalah harus.³⁵

Menurut As-Sya'bi dan Ibnu Abbas, mengatakan bahwa hakam atau pihak ketiga dalam kasus Syiqaq diangkat oleh hakim atau pemerintah. Dalam hal ini yang dimaksud jajaran pemerintah yaitu Pengadilan yang berwenang atas perkara tersebut.

Menurut Ali bin Abu Bakar Al-Marginani (w. 593 H/1197 M) yang merupakan seorang ulama terkemuka dalam Mazhab Hanafi, mengemukakan bahwa seorang hakam yang diminta untuk menyelesaikan perselisihan harus memenuhi syarat-syarat sebagai orang yang akan diminta menjadi hakim. Oleh karena itu tidak dibenarkan mengangkat orang kafir dzimmi, orang fasik, qazaf dan anak-anak untuk menjadi seorang hakam karena dari segi keabsahannya tidak termasuk sebagai orang yang berkompeten untuk mengadili suatu sengketa yang disebut dengan *Ahliyyah Al-qasa'*.

3. Kekuatan Hukum Putusan Mediasi (*Tahkim*)

Terdapat perbedaan pendapat para ulama mengenai kekuatan hukum hasil putusan dari *Tahkim*. Menurut ulama Mazhab Hanafi berpendapat bahwa, jika *hakam* telah memutuskan perkara dari para pihak yang bertahkim dan mereka telah menyetujuinya, maka putusan bersifat langsung mengikat para pihak yang telah sepakat, namun menurut pengikut Syafi'i, hasil putusan dari *tahkim* itu tidak mengikat

³⁵ Hasbi Ash-Shiddieqy, 2001, *Hukum-hukum Fiqh Islam Tinjauan Antar Mazhab*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, hlm 554.

dan tidak mempunyai kekuatan hukum, kecuali apabila mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pihak.³⁶ Jika salah satu pihak mengadukannya ke Pengadilan yang berwenang dan hakim sependapat dengan putusan hakam setelah melalui proses *tahkim* maka Pengadilan tidak boleh membatalkan putusan hakam tersebut. Begitupun sebaliknya apabila hakim dari Pengadilan yang berwenang tidak sependapat dengan putusan *hakam*, maka hakim berhak untuk membatalkan hasil putusan *tahkim* tersebut.

Sedangkan menurut pendapat dari ulama Mazhab Maliki dan ulama Mazhab Hambali menyatakan bahwa jika keputusan yang dikeluarkan oleh hakam melalui proses *tahkim* tidak bertentangan dengan Al-qur'an, Hadits dan Ijma', maka hakim pengadilan yang berwenang tetap tidak berhak membatalkan putusan *hakam* sekalipun hakim pengadilan tersebut tidak sependapat dengan putusan hakam tersebut.

³⁶ Dewi Riza Lisvi Vahlevi, 2021, Konsep Sulh Dan Tahkim Sebagai Alternatif Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Era Modern, *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam, STAI An Najah Indonesia Mandiri Sidoarjo*, Volume 2 Nomor 2.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Advokat Sebagai Kuasa Hukum Dalam Proses Mediasi Sengketa Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah menentukan secara tegas bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum antara lain : pembagian kekuasaan, kepastian hukum, peradilan yang bebas dan tidak memaksa, serta jaminan kesederajatan bagi setiap warga negara di hadapan hukum. Sebagai konsekuensi yuridis dari prinsip pembagian kekuasaan tersebut adalah dipisahkannya kekuasaan negara menjadi 3 (tiga) aspek atau yang dikenal juga dengan istilah trias politica, yaitu Kekuasaan Legislatif, Kekuasaan Eksekutif, dan Kekuasaan Yudikatif. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa dalam hal ini Badan Legislatif menjalankan fungsi sebagai pembentuk hukum, sedangkan Badan Eksekutif menjalankan fungsi pelaksanaannya, sementara itu Badan Yudikatif menjalankan fungsi pengawasan atau penegakan hukum.

Kekuasaan yudikatif dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dikenal dengan istilah kekuasaan kehakiman, yakni suatu kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dimana kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan

Agama, Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi, serta badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman yang diatur dalam undang-undang.

Berdasarkan Pasal 38 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009, salah satu diantara “badan-badan lain” yang fungsinya berkaitan dengan penyelenggaraan kekuasaan kehakiman adalah Advokat. Pengaturan mengenai profesi Advokat sendiri telah diatur dalam UU Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat.³⁷ Lebih lanjut, dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 18 Tahun 2003 telah ditegaskan bahwa status Advokat adalah sebagai penegak hukum yang bebas dan mandiri, yang dijamin oleh hukum dan peraturan perundang-undangan. Adanya ketentuan ini semakin menegaskan bahwa sebagai penegak hukum, profesi Advokat mempunyai kedudukan yang setara dengan penegak hukum lainnya dalam menegakkan hukum dan keadilan.

Berkenaan dengan hal ini, Indra Sahnun Lubis berpendapat bahwa kedudukan Advokat selaku penegak hukum tersebut memerlukan suatu organisasi sebagai wadah profesi Advokat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) UU Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat. Dengan demikian, maka organisasi Advokat itu pada dasarnya adalah organ negara dalam arti luas, yang bersifat mandiri (*independent state organ*) yang juga melaksanakan fungsi Negara. Advokat sebagai profesi terhormat (*officium nobile*) yang dalam menjalankan profesinya berada dibawah perlindungan hukum, undang-undang dan kode etik, memiliki kebebasan yang didasarkan kepada kehormatan dan kepribadian

³⁷<http://nasional.sindonews.com/read/905097/12/kisruh-ruu-Advokat-batal-disahkan-1411629571,%20diakses%20pada%2016%20Januari%202015>

Advokat yang berpegang teguh kepada kemandirian, kejujuran, kerahasiaan dan keterbukaan.

Dalam rangka melaksanakan prinsip-prinsip negara hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, peran dan fungsi Advokat sebagai penegak hukum menjadi begitu signifikan. Melalui jasa hukum yang diberikan, Advokat menjalankan profesinya demi tegaknya keadilan berdasarkan hukum untuk kepentingan masyarakat pencari keadilan, termasuk upaya memberdayakan masyarakat dalam menyadari hak-hak fundamental mereka didalam hukum. Keberadaan UU Nomor 18 Tahun 2003 juga semakin mempertegas peran dan fungsi Advokat sebagai profesi yang memberikan jasa hukum bagi masyarakat pencari keadilan, baik didalam maupun diluar Pengadilan (*non litigasi*).

Salah satu bentuk mencari keadilan berupa Mediasi yang merupakan bentuk penyelesaian permasalahan hukum diluar lembaga peradilan (*non litigasi*) dengan bantuan orang lain atau pihak ketiga yang netral dan tidak memihak serta tidak sebagai pengambil keputusan yang disebut mediator. Tujuannya disini ialah untuk mencapai kesepakatan penyelesaian permasalahan hukum yang sedang mereka hadapi tanpa ada yang merasa dikalahkan. Penyelesaian persoalan hukum melalui mediasi bersifat *win-win solution* dimana para pihak tidak ada yang menang dan kalah, sehingga permasalahan hukum tidak berlangsung lama dan berlarut-larut serta dapat memperbaiki hubungan antar para pihak yang berpermasalahan hukum, Keuntungan penyelesaian suatu permasalahan hukum dengan menggunakan mediasi sangat banyak diantaranya biaya murah, cepat, memuaskan

para pihak yang berpermasalahan hukum karena bersifat kooperatif, mencegah menumpuknya perkara di pengadilan, menghilangkan dendam, memperteguh hubungan silaturahmi dan dapat memperkuat serta memaksimalkan fungsi lembaga peradilan dalam penyelesaian permasalahan hukum disamping proses pengadilan yang bersifat memutus (*ajudikatif*).

Jika proses mediasi tidak menemukan sebuah titik terang atau tidak mendapatkan *win-win solution* maka langkah yang dapat di tempuh melalui jalur litigasi atau jalur pengadilan, Lebih luas dari itu dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat, dinyatakan bahwa advokat berstatus sebagai penegak hukum yang bebas dan mandiri sehingga advokat sebagai salah satu perangkat dalam proses peradilan yang mempunyai kedudukan setara dengan penegak hukum lainnya dalam menegakkan hukum dan keadilan. Kesetaraan status advokat dengan aparat penegak hukum lainnya seperti polisi, jaksa, dan hakim karena dalam menjalankan tugasnya advokat tunduk dan patuh pada hukum dan perundang-undangan.

Penyelesaian sengketa perdata sangat membutuhkan jasa professional Advokat pada proses non litigasi di luar Pengadilan juga semakin meningkat. Hal ini sejalan dengan semakin berkembangnya kebutuhan hukum masyarakat dalam menghadapi kehidupan sehari-hari yang terkadang selalu terdapat masalah. Terlebih lagi semakin meningkatnya populasi masyarakat di Indonesia yang semakin hari membutuhkan tanah untuk tempat tinggal juga turut berdampak pada semakin meningkatnya potensi timbulnya sengketa atau masalah hukum diantara masyarakat, khususnya sengketa tanah *Overlapping*. Berkenaan dengan hal ini,

pada umumnya para pihak yang bersengketa menggunakan jasa professional Advokat untuk membantu penyelesaian permasalahan hukum yang sedang mereka hadapi.

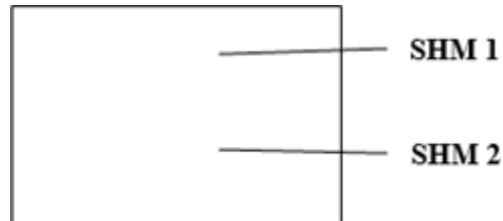
Overlapping dalam sengketa pertanahan seringkali terjadi dalam Sertifikat, *Overlapping* atau Tumpang tindih adalah perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapat tumpang tindih batas kepemilikan tanah yang tergambar dalam denah Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah yang dalam penerbitannya terdapat lebih dari satu Sertifikat Hak Milik dengan letak tanah dilapangan terbukti terjadi tumpang tindih seluruhnya maupun sebagian.³⁸ Sertifikat tumpang tindih berbeda dengan Sertifikat Ganda, dimana Sertifikat tumpang tindih terjadi ketika Hak Milik atas tanah saling menumpuk pada satu bidang tanah yang sama baik sebagian maupun keseluruhan dari tanah induk. Sedangkan Sertifikat Ganda terjadi ketika jumlah alat bukti kepemilikan tanah lebih dari satu dalam satu bidang tanah yang sama. Masalah Sengketa Pertanahan yang sering terjadi berupa *overlapping* maupun sertifikat Ganda telah menyebabkan hilangnya kepemilikan tanah bagi pihak yang bersengketa dikarenakan individu/pihak yang bersangkutan tidak menerapkan prinsip untuk menyangkal orang lain atas keabsahan nama dalam Sertifikat Hak Kepemilikan Tanah.³⁹

Jenis- Jenis *Overlapping* Sertifikat Hak Milik adalah sebagai berikut :

³⁸ Kuswanto, 2017, „Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus“, *International Journal, Faculty of Law Sultan Agung Islamic University*, volume. 4, Nomor 1.

³⁹ Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, 2018, The Implementation Of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatnagor Villages, Suradadi-Tegal, *Jurnal Akta : Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang*, Vol. 5.

- 1) *Overlapping* tanah secara keseluruhan.



Gambar. 1

Maksud dari gambar diatas, terdapat dua atau lebih Sertifikat yang keduanya berada diatas obyek tanah yang sama dan telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) yang mana tanah dari sertifikat satu masuk secara keseluruhan menjadi bagian tanah sertifikat lainnya.

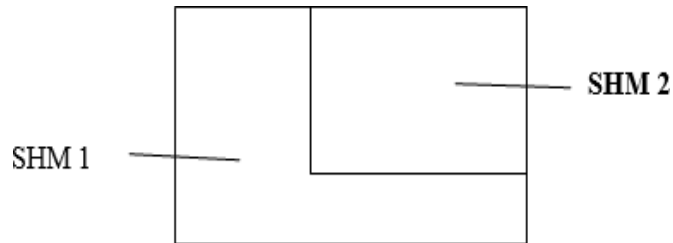
- 2) *Overlapping* tanah hanya sebagian.



Gambar. 2

Maksud dari gambar diatas, terdapat dua atau lebih Sertifikat yang tumpang tindih (*overlapping*) dimana bagian yang overlapping itu merupakan sertifikat ganda sehingga diatas tanah dari sertifikat satunya masuk sebagian kedalam bagian tanah sertifikat lainnya diatas obyek yang sama.

3) *Overlapping* sebagian dan seluruhnya.



Gambar. 3

Maksud dari gambar diatas, terdapat dua atau lebih sertifikat yang tumpang tindih (*overlapping*) dimana bagian yang overlapping itu merupakan sertifikat ganda karena sebagian dan seluruhnya tanah sertifikat satunya masuk didalam bagian tanah sertifikat lainnya diatas obyek yang sama.

Overlapping dapat terjadi karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, *human error*, adanya pemecahan dan pemekaran wilayah, kesalahan administrasi dari Kelurahan atau perubahan tata ruang oleh Pemerintah Kota. Semua faktor tersebut diatas terjadi karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian dari Kantor Pertanahan ATR/BPN dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung dilapangan maupun dalam hal Penyidikan riwayat tanah dan penilaian alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah melauai pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan. kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan kepemilikan t anah yang disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi yang tersedia di masyarakat juga merupakan penyebab timbulnya *overlapping* pada hak milik tanah.

Keberadaan tanah dengan hak kepemilikan dan penguasaan sangat penting dalam hidup manusia, karena seringkali tanah menjadi objek kejahatan yang dapat menimbulkan sengketa hukum seperti jual beli tanah fiktif, pemalsuan sertifikat tanah, pengandaan sertifikat tanah oleh sindikat mafia tanah, dll. Sedangkan ketersediaan tanah tetap dan tidak bertambah namun tidak setara dengan bertambahnya jumlah penduduk, sehingga ketidakseimbangannya rasio antara kebutuhan dengan persediaan tanah seringkali menimbulkan sengketa tanah baik berupa sertifikat ganda maupun terjadi *overlapping*.⁴⁰

Upaya penyelesaian sengketa *Overlapping* tanah merupakan bagian dari wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tetap berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan tetap mengutamakan rasa keadilan dan menghormati hak serta kewajiban masing-masing pihak yang bersengketa, langkah utama dengan musyawarah, negosiasi dan mediasi, dimana Badan Pertanahan Nasional yang harus memfasilitasi sengketa *overlapping* yang dialami para pihak hingga ditemukan solusi terbaik. Dasar Hukum yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam penanganan Sengketa Tanah berpegangteguh pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Pasal 6), yang berbunyi sebagai berikut :

⁴⁰ Loebby Loqman, 1995, *Laporan Akhir Analisis dan Evaluasi Hukum tentang penanggulangan dan penyelesaian sertipikat bermasalah*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, jakarta , hlm 124.

- 1) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:
 - a. Pengkajian Kasus;
 - b. Gelar awal;
 - c. Penelitian;
 - d. ekspos hasil Penelitian;
 - e. Rapat Koordinasi;
 - f. Gelar akhir dan
 - g. Penyelesaian Kasus.
- 2) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan dengan tahapan Penanganan secara berurutan.
- 3) Dalam hal Sengketa dan Konflik klasifikasi Kasus Sedang atau Kasus Ringan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- 4) Dokumen hasil Penanganan Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang masih dalam proses bersifat rahasia.

Tindakan-tindakan tersebut merupakan tahap penyelesaian sengketa *overlapping* yang bertujuan untuk Mediasi atau penyelesaian sengketa non litigasi namun seringkali sengketa *overlapping* tanah dalam upaya damai tidak diketemukan, sehingga cara yang dapat ditempuh selanjutnya dengan penyelesaian secara Litigasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk meminta pembatalan Sertifikat Hak Milik salah satu pihak sebagai bentuk

kepastian hukum bagi pihak yang telah dirugikan.⁴¹ Berdasarkan pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dapat digambarkan secara sederhana melalui Bagan Penyelesaian Sengketa tanah di wilayah Hukum Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut :⁴²



Berkenaan dengan penyelesaian sengketa pertanahan khususnya *overlapping*, penulis melakukan penelitian dengan Pimpinan Kantor Advocates & Legal Consultants “ARUM, S.H., M.H., M.M & PARTNERS” berdasarkan penelitian

⁴¹ Darwis Anatami, Tanggungjawab siapa, bila terjadi Sertifikat Ganda atas Sebidang Tanah, <https://media.neliti.com/media/publications/240380-tanggung-jawab-siapa-bila-terjadi-sertif-dc64e88e.pdf>,

⁴² Bagan dari Kantor BPN/ATR Kota Semarang tentang Prosedur Penyelesaian Sengketa di Badan Pertanahan Nasional.

yang penulis lakukan narasumber pernah melakukan mediasi terhadap sengketa tersebut dengan duduk perkara sebagai berikut:

1. Kasus Posisi Sengketa *Overlapping* Tanah.

Narasumber menjelaskan bahwa Objek Sengketa *Overlapping* tanah yaitu:⁴³

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bamankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bamankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA.
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bamankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS;

Narasumber mewakili kliennya dimana bapak Suryono sebagai kliennya adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah berupa :⁴⁴

- 1) Kavling Nomor 340 & 341 seluas ± 400 m² (empat ratus meter persegi) terletak di Jl. Candi Sukuh Timur Kelurahan Bamankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Suryono dengan batas-batas:

⁴³ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

- Sebelah Utara : Sungai.
 - Sebelah Timur : Kavling 342.
 - Sebelah Selatan : Jalan.
 - Sebelah Barat : Kavling 339.
- 2) Kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) terletak di Jl. Candi Sுகuh Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Suryono dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Candi Sுகuh Timur III.
- Sebelah Timur : Tanah Kosong.
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong.
- Sebelah Barat : Tanah Kosong.

Tanah kavling milik klien narasumber telah tumpang tindih (*overlap*) secara keseluruhan, karena posisi tanah kavling nomor 340 & 341 milik klien narasumber berada didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m^2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I) dan juga tanah kavling nomor 445 & 446 milik Penggugat berada didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m^2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Objek Sengketa

II), sehingga Penggugat dirugikan kepentingannya karena tidak dapat memanfaatkan bidang tanah miliknya.

Narasumber menjelaskan bahwa setelah mengetahui bahwa tanah miliknya yaitu Kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) terletak di Jl. Candi Sுகuh Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Suryono dan Kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) terletak di Jl. Candi Sுகuh Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Suryono tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m^2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m^2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS, narasumber mengajukan Surat Klarifikasi I tanggal 22 April 2019, Surat Klarifikasi II tanggal 6 Mei 2019 dan Somasi tanggal 24 Juni 2014 kepada PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU), karena PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU) sebagai pengelola Kawasan Industri Candi dan tembusan kepada PT. TANDI TIRTA MAS, namun tidak ada tanggapan dari Pihak yang bersangkutan sehingga narasumber membuat Surat Permohonan Mediasi Ke Badan Pertanahan

Nasional Kota Semarang tanggal 30 Desember 2019, akhirnya klien narasumber mendapat Undangan Klarifikasi Nomor : MP.01.02/494-33.74/I/2020 tanggal 22 Januari 2020 dan mendapat Undangan Mediasi I Nomor : MP.01.02/1135-33.74/II/2020 tanggal 27 Februari 2020 untuk pelaksanaan Mediasi I tanggal 4 Maret 2020 dan Kuasa Hukum dari Penggugat menghadiri ke dua undangan tersebut.⁴⁵ Mediasi yang diadakan antara narasumber dengan PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS, tidak berjalan dengan lancar yang akhirnya para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum.

2. **Peran Advokat Dalam Sengketa *Overlapping* Tanah.**

Berdasarkan duduk perkara tersebut narasumber menjelaskan bahwa peran Advokat dalam upaya menyelesaikan sengketa *overlapping*, yaitu Advokat adalah suatu profesi mandiri dan independen. Karena profesi Advokat itu berada di posisi rakyat baik secara individu maupun dalam tatanan masyarakat. Kebutuhan bantuan hukum dari seorang advokat bagi seseorang yang sedang menghadapi masalah hukum itu sangat penting. Karena hampir sebagian besar masyarakat merupakan orang yang buta akan hukum. Profesi advokat memiliki peran penting dalam upaya penegakan hukum, salah satunya dalam proses hukum acara perdata selalu melibatkan profesi advokat yang kedudukannya setara dengan penegak hukum lainnya. Kedudukan yang setara tersebut diatur didalam Undang-Undang Nomor 18

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

Tahun 2003 pasal 5 ayat 1 yang berisikan tentang Advokat berstatus sebagai penegak hukum, bebas dan mandiri yang dijamin oleh hukum dan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan kode etik advokat Pasal 4 huruf a dijelaskan bahwa hubungan advokat dengan klien dalam perkara-perkara perdata harus mengutamakan penyelesaian dengan jalan damai. Upaya damai tersebut merupakan salah satu peran yang harus dijalankan oleh advokat selaku penegak hukum.

Sebelum melangkah untuk menyelesaikan sebuah kasus, Advokat dan Kliennya harus lah membuat sebuah perjanjian pemberian kuasa. Pasal 1792 KUHPperdata, memberikan batasan, sebagai berikut : pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu pekerjaan. Dari definisi ini dapat diketahui bahwa perjanjian pemberi kuasa adalah merupakan perjanjian sepihak. Menurut Pasal 1313 KUHPperdata, perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Selanjutnya Pasal 1338 ayat 1 KUHPperdata, memberikan kebebasan kepada para pihak untuk antara lain menentukan isi perjanjian dan memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian.

Secara umum pelaksanaan mediasi memang sebenarnya boleh diwakili oleh advokat. Karena berdasarkan Undang-Undang Advokat Nomor 18 Tahun 2003 advokat juga bertugas memberikan jasa hukum

berupa konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien.⁴⁶

Narasumber menjelaskan bahwa kebutuhan akan jasa hukum dari seorang advokat pada umumnya mencakup sebagai berikut:

- a) Penerangan, yaitu memberikan informasi kepada warga masyarakat yang tidak tau hukum.
- b) Pemberian nasihat, yang tujuannya adalah agar warga masyarakat tersebut dapat mengambil suatu keputusan.
- c) Pemberian jasa, misalnya membantu menyusun Surat Gugatan.
- d) Bimbingan yang merupakan suatu bentuk pemberian jasa yang bersifat permanen.
- e) Memberi peraturan antara pencari keadilan dengan lembaga pemberi keadilan.

Dari pendapat Soerjono Soekanto dapat disimpulkan bahwa sebagai seorang advokat yang memberikan jasa hukum baik mewakili atau mendampingi klien. Advokat berkewajiban untuk memberikan penerangan dan informasi hukum kepada masyarakat atau klien yang tidak tau tentang hukum agar masyarakat tidak salah dalam mengambil suatu keputusan.

Narasumber dalam menangani sengketa *overlapping* antara Bapak suryono dan lawannya PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

PT. TANDI TIRTA MAS tidak berhenti begitu saja tetapi berlanjut hingga ranah pengadilan, narasumber mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negeri Semarang.⁴⁷

Penyelesaian sengketa pada umumnya dilakukan oleh PTUN atau Pengadilan Negeri, namun harus dilihat dari bagaimana kasus yang terjadi. PTUN dibentuk untuk mengatasi kemungkinan terjadinya permasalahan kepentingan administrasi antara Pejabat Tata Usaha Negara dengan masyarakat. Dari beberapa gugatan di PTUN khususnya mengenai pertanahan lebih dominan permasalahan tersebut berorientasi pada sertipikat. Jika pembatalan dilakukan melalui PTUN maka ada masa berlaku untuk pengajuan gugatan yang terdapat dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, yaitu 90 hari sejak diketahui diterbitkan Surat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional. Pengajuan gugatan dilakukan di PTUN jika perkara *Overlapping* tersebut terjadi antara individu dengan instansi atau instansi dengan instansi. Setiap orang atau instansi boleh melakukan gugatan jika Surat Hak Milik atas tanah tumpang tindih (*overlapping*).

Berdasarkan kompetensi *absolute* berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan tata usaha negara. Kompetensi *absolut*

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

PTUN adalah sengketa tata usaha negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Narasumber mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan nomor register 69/G/2020/PTUN.SMG dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dalam perkara a quo telah memenuhi elemen-elemen secara kumulatif sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah : *"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata"*.
- 2) Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah berupa Penetapan yang berbentuk tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara

berupa pemberian hak milik atas tanah berdasarkan pada ketentuan hukum public dibidang adminitrasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), tidak abstrak karenanya bersifat konkret; ditujukan kepada PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS sehingga bersifat individual dan menimbulkan akibat hukum berupa adanya pemberian hak atas tanah kepada seseorang/badan hukum perdata dimaksud, yang tidak perlu mendapatkan persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi sehingga bersifat final.

- 3) Bahwa disamping itu tidak ada alasan normatif yang menetapkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dikecualikan berdasarkan ketentuan Normatif-Limitatif sebagai Surat Keputusan yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU Nomor 5 tahun 1986 jo UU Nomor 9 tahun 2004 jo UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Sehingga menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus, dan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a-quo.

Narasumber dalam mengajukan gugatan tidak semata-mata dikarenakan mediasi yang dilakukan tidak berhasil tetapi, narasumber mempunyai beberapa alasan yang kuat untuk diajukannya gugatan yaitu sebagai berikut:⁴⁸

- 1) Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II ditinjau dari segi substansi materiil dan prosedur formal dengan mengujinya berdasarkan UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016 adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :
- 2) Bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum sebagai berikut :
 - a) Bahwa Penggugat telah mengirim Surat Klarifikasi I tanggal 22 April 2019, Surat Klarifikasi II tanggal 6 Mei 2019 dan Somasi tanggal 24 Juni 2014 kepada PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU), karena PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU) sebagai pengelola Kawasan Industri

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

Candi dan tembusan kepada PT. TANDI TIRTA MAS, namun tidak ada tanggapan dari Pihak yang bersangkutan;

- b) Bahwa Penggugat membuat Surat Permohonan Mediasi Ke Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tanggal 30 Desember 2019, akhirnya Penggugat mendapat Undangan Klarifikasi Nomor : MP.01.02/494-33.74/I/2020 tanggal 22 Januari 2020 dan mendapat Undangan Mediasi I Nomor : MP.01.02/1135-33.74/II/2020 tanggal 27 Februari 2020 untuk pelaksanaan Mediasi I tanggal 4 Maret 2020 dan Kuasa Hukum dari Penggugat menghadiri ke dua undangan tersebut;
- c) Bahwa karena Kuasa Hukum Penggugat tidak mendapatkan undangan Mediasi II tanggal 16 April 2020, sehingga dinyatakan tidak hadir oleh Tergugat dan mendapatkan Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai Nomor : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 yang menjelaskan bahwa hasil dari Mediasi tidak dapat dilaksanakan, para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum;
- d) Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai Nomor : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 dan dari keterangan Tergugat dalam sidang persiapan, Tergugat telah mengakui secara eksplisit adanya Persoalan sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I) telah tumpang tindih (*overlap*) secara keseluruhan yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling nomor 340 & 341 seluas ± 400 m² (empat ratus meter persegi);
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Objek Sengketa II) telah tumpang tindih (*overlap*) secara keseluruhan yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling nomor 445 & 446 seluas ± 400 m² (empat ratus meter persegi).

Tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang *overlap* dengan tanah milik Penggugat tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016 yang menyebutkan bahwa apabila dapat dibuktikan terdapat cacat administrasi atas penerbitan

Sertifikat (menumpuk/*overlap* dengan tanah milik pihak lain) maka Sertifikat tersebut dapat dibatalkan;

- 1) Bahwa ketika Tergugat akan memproses penerbitan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, seharusnya Tergugat berpegang teguh pada ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah ditentukan bahwa dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan (ic. Tergugat) harus memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika salah satu syarat tidak dipenuhi, yaitu antara lain pada huruf a disebutkan : *“Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan”*. Oleh karena diatas tanah yang dimohonkan penerbitan haknya oleh PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS telah dimiliki oleh pihak lain, maka seharusnya Tergugat menolak permohonan hak atau pensertifikatan yang diajukan oleh PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS dan tidak menerbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II karena dapat dipastikan secara hukum tidak sesuai dengan daftar yang ada pada

Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh karena tanah kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) dan kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) yang semuanya adalah milik Penggugat;

2) Bahwa disamping itu perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu :

– Azas Kecermatan.

Bahwa terlihat jelas kurangnya kecermatan Tergugat dalam meneliti syarat-syarat yang diperlukan/diharuskan untuk menerbitkan Surat Keputusan. *In casu*, apabila Tergugat meneliti dengan benar maka Tergugat seharusnya tidak menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, karena diatas tanah tersebut adalah milik Penggugat tanah kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) dan kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) keduanya atas nama Penggugat;

– Azas Akuntabilitas.

Bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. *In casu*, Tergugat tidak cermat didalam

meneliti data fisik dan data yuridis atas permohonan hak yang diajukan oleh PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS sehingga terjadi tumpang tindih dengan tanah milik pihak lain;

– Asas Kepastian Hukum.

Adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepututan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah. Bahwa dikaitkan dengan azas tersebut maka tindakan Tergugat sangat bertentangan dengan azas kepastian hukum, karena seharusnya sejak tanggal dikeluarkannya Perjanjian peralihan garapan/karangkitri/penguasaan atas tanah negara tanggal 21 Maret 1975, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/54/x/2005 dan No.563.5/52/x/2005, keduanya tertanggal 26 Oktober 2005, Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593.5/53/x/2005 dan No. 593.5/51/x/2005, keduanya tertanggal 26 Oktober 2005, Keterangan Rencana Kota No. 591/936/KPT/2006 dan No. 591/613/KPT/2006, keduanya tertanggal 24 April 2006, seharusnya Penggugat telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum;

- 3) Bahwa berdasarkan uraian diatas maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II

terdapat cacat yuridis yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) baik dari segi prosedur formal maupun dari segi substansi materiil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Maka Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat a quo patut dinyatakan batal atau tidak sah dan sebagai konsekwensi hukumnya maka Tergugat wajib untuk mencabutnya;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Gugatan dari Penggugat adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan seluruhnya.

3. Putusan Sengketa *Overlapping* Tanah.

Putusan hakim sebagai suatu pernyataan (*statement*) yang dibuat oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan di muka sidang dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak yang bersengketa. Dalam perkara yang ditangani oleh narasumber dengan nomor perkara 69/G/2020/PTUN.SMG, mempunyai putusan sebagai berikut:

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang berkaitan dengan kewenangan *absolute* Pengadilan;

II. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.943.000,- (dua juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Berdasarkan putusan pengadilan tersebut usaha yang dilakukan narasumber juga mengalami kegagalan, dimana segala upaya pembuktian telah diberikan, dikarenakan putusan majelis hakim adalah suatu pernyataan yang dibuat dalam bentuk tertulis oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan di depan persidangan perkara perdata yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan *procedural*

hukum acara perdata pada umumnya dengan tujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara perdata guna terciptanya kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Perlu diingatkan kembali bahwa pembahasan mengenai putusan hakim atau putusan pengadilan dalam penulisan ini hanya akan dibatasi dalam ruang lingkup hukum acara perdata.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan dengan narasumber penulis mempunyai hasil penelitian bahwa peran Advokat sebagai kuasa

hukum dalam proses mediasi penyelesaian sengketa *overlapping* yaitu mewakili kliennya dalam menangani sengketa pertanahan *overlapping*. Tidak sekedar mewakili kepentingan kliennya tetapi seorang advokat juga harus memberikan informasi kepada warga masyarakat yang tidak tau hukum, memberikan nasihat yang tujuannya adalah agar warga masyarakat tersebut dapat mengambil suatu keputusan.

B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Advokat Dalam Upaya Menyelesaikan Sengketa Tanah

Mediasi yang dilakukan oleh BPN pada intinya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena mediasi yang dilakukan oleh BPN berbentuk perjanjian perdamaian oleh kedua belah pihak yang mana tidak ada pihak yang dimenangkan dan dikalahkan dalam mediasi tersebut, atau dikenal dengan istilah *win-win solution*. Oleh karena itu hasil dari mediasi bergantung pada kedua belah pihak yang bersangkutan dan lebih kepada kesukarelaan oleh kedua belah pihak.⁴⁹

Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pada Pasal 12 ayat 5 bahwa dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi. Apabila para pihak bersedia

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si selaku Ka. Subsi Pengendalian Pertanahan/Koordinator Kelompok Substansi Kegiatan Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 2 Januari 2023, Pukul 13.45 WIB.

untuk dilakukan Mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

Penyelesaian sengketa *overlapping* diketahui dari adanya Pengaduan masyarakat atau kuasa hukumnya yang mengajukan Surat Permohonan memfasilitasi mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional, lalu BPN akan menindaklanjuti dengan dilakukan pengumpulan data dan pemeriksaan apakah sengketa menjadi kewenangan Kementerian atau bukan. Adapun kewenangan kementerian, sebagai berikut :⁵⁰

1. Kesalahan Prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas.
2. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik tanah adat.
3. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak atas tanah.
4. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
5. Tumpang tindih hak atau Sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
6. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
7. Kesalahan Prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
8. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
9. Kesalahan prosedur dalam proses pemeberian ijin.
10. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang, dll.

⁵⁰ Jimmy Joses Sembiring, *Op.Cit.*, hlm. 11-12.

Jika salah satu dari alasan diatas terpenuhi, maka Pejabat BPN bertugas melakukan pengkajian terhadap kronologi sengketa *overlapping*, data yuridis, data fisik dan data penunjang lainnya serta pemeriksaan lapangan, pencarian keterangan dari saksi-saksi maupun pihak terkait, penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang disertai dengan surat tugas dan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan yang ditandatangani oleh Petugas BPN, KPS, Staff Pemetaan dan Saksi dan melakukan Pemaparan untuk menerima pendapat para pihak, mempertajam pengkajian sengketa *overlapping* sampai memperoleh kesimpulan dan saran yang dicatat dalam Notulen.

Selanjutnya laporan bukti hasil sengketa *overlapping* dan juga berkas-berkas dipelajari oleh Mediator untuk digunakan dalam proses Mediasi. Mediator hanya terdiri dari 1 (satu) orang saja karena bersifat independen, Pemanggilan para pihak yang bersengketa dalam Mediasi pertamakali dengan Surat Panggilan dari BPN namun untuk tanggal mediasi selanjutnya dilakukan dengan persetujuan atau penetapan saat mediasi yang lalu berlangsung sehingga mediasi biasanya berlangsung selama 30 (tiga puluh) hari. Mediasi bertujuan untuk:

- a. Menjamin transparansi dan ketajaman analisis.
- b. Pengambilan putusan yang bersifat *kolektif* dan *obyektif*.
- c. Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik.
- d. Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan.
- e. Memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Awal mulanya Mediator mendengarkan pendapat masing-masing pihak dan mencari tahu mengenai kronologis mendapatkan kepemilikan sertifikat masing-masing pihak lalu Mediator menunjukkan Peta yang dimiliki oleh BPN, dengan fakta-fakta yang telah didapat selanjutnya Mediator memberikan pertimbangan berupa solusi untuk menyelesaikan sengketa *overlapping* para pihak yang bersengketa yang pastinya berdasarkan pada Undang-undang yang berlaku dan Al-qur'an serta Hadits bagi yang bergama Islam. Berdasarkan Pasal 41 PMATR/KPBN Nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan kedua belah pihak yang bersedia sepakat maka dibuatkan perjanjian perdamaian berdasarkan berita acara yang didaftarkan di Pengadilan Negeri sehingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kesepakatan perdamaian telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 23 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, yang berbunyi "*Para pihak dengan bantuan mediator besertifikat yang berhasil menyelesaikan sengketa di luar pengadilan dengan kesepakatan perdamaian dapat mengajukan kesepakatan perdamaian tersebut ke pengadilan yang berwenang untuk memperoleh akta perdamaian dengan cara mengajukan gugatan*". Namun jika tidak terjadi kesepakatan perdamaian hingga 3 (tiga) kali proses mediasi maka Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Mediasi gagal dan Pihak dapat melakukan upaya hukum ke Pengadilan yang berwenang sesuai dengan Undang-undang yang berlaku yang mana dapat dijadikan dasar Pihak atau kuasa hukum untuk mengajukan gugatan *overlapping* ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Proses penyelesaian sengketa tanah apabila tidak dapat diselesaikan

melalui proses mediasi maka proses penyelesaian dilakukannya melalui jalur pengadilan atau dinamakan proses litigasi.

1. Macam-macam kendala yang dihadapi Advokat dalam menyelesaikan sengketa *overlapping* tanah

Kendala dalam menyelesaikan sebuah sengketa pasti terjadi, adapun kendala atau hambatan yang dialami oleh Advokat dalam upaya menyelesaikan sengketa *overlapping*, Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M, membagi menjadi 2 Faktor, yaitu Faktor Internal dan Juga Faktor Eksternal:⁵¹

a. Kendala Internal

Kendala Internal adalah kendala yang berasal dari dalam advokat itu sendiri, kendala internal ini seperti masalah SDM, Kesehatan, *Cultural* dan organisasai advokat itu sendiri yang terpecah sehingga mempengaruhi pembelaan nantinya, sebagai contoh kendala SDM ini bahwa tidak semua advokat memiliki kemampuan hukum atau keahlian hukum yang lain dan apabila tidak sesuai dengan keahliannya advokat atau penasehat hukum yang bersangkutan dapat menolak perkara/kasus yang akan ditanganinya.

Menurut Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. yang berpendapat bahwa untuk mengatasi kendala tersebut harus adanya sosialisasi yang terus-menerus agar amanah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, dapat dipahami oleh semua lapisan

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

masyarakat maupun institusi lainnya, sehingga kemandirian advokat dalam memperjuangkan hak-hak kliennya bebas mengeluarkan pendapat atau pernyataan dalam membela perkara yang menjadi tanggungjawab didalam persidangan maupun diluar persidangan, serta berpegang teguh pada kode etik profesi advokat dan Undang-Undang.

b. Kendala Eksternal

Kendala eksternal kerap ditemukan dalam praktek Advokat dalam memberikan jasa hukum dalam perkara tindak pidana. kendala dari eksternal ini dilihat dari situasi atau keadaan yang ditimbulkan oleh orang lain atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. solusinya yaitu harus adanya hubungan dan sinergi antar aparat penegak hukum dengan cara melakukan koordinasi dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab masing-masing, pada dasarnya advokat sejajar dengan penegak hukum lainnya seperti Polisi, Jaksa maupun Hakim dengan demikian peran advokat dalam penegakan hukum sangat di perlukan.

c. Kendala dalam Persidangan melalui E-Court

Masa Pandemi Covid-19 menjadi faktor penghambat Advokat dalam melakukan pendampingan khususnya dalam upaya menyelesaikan sengketa *overlapping* tanah milik Bapak Suryono, Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. menjelaskan mengapa

dalam melaksanakan persidangan secara online atau disebut e-court dapat menghambat pendampingan yaitu sebagai berikut :

- 1) Persidangan secara online dapat mempengaruhi proses pembuktian karena tergugat tidak dapat dihadapkan langsung sehingga menyulitkan advokat dalam menggali fakta-fakta melalui pernyataan kepada Tergugat.
- 2) Pada saat memberikan argumentasi pada hakim, advokat mempunyai kendala pada saat menyampaikan yang sebenarnya terjadi. Karena terhambat dengan koneksi internet yang tidak stabil yang mengganggu proses persidangan tersebut.
- 3) Advokat dalam menyampaikan pembelaan untuk penggugat terhambat pada koneksi yang tidak stabil dengan itu peran advokat tidak bisa menyampaikan dengan maksimal untuk pembelaan kliennya dalam sengketa *overlapping*.
- 4) Masih sering terlambatnya sidang karena persiapan yang belum matang.

Untuk mengatasi permasalahan diatas Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M, memberikan solusi serta menyarankan kepada pihak pengadilan khususnya untuk memperbaiki regulasi mengenai sistem online, Melakukan pelatihan seluruh staff pengadilan dalam melaksanakan system peradilan online. Karena tidak dapat di pungkiri dengan adanya berkembang zaman semua kegiatan didalam peradilan di lakukan secara online melalui

<https://ecourt.mahkamahagung.go.id/> serta pemerintah Indonesia seharusnya lebih memperhatikan jaringan khususnya dalam penegakan hukum yaitu peradilan.

d. Kendala dalam Mediasi

Kendala yang dialami oleh advokat dalam mediasi yaitu adanya pihak yang tidak datang ketika akan di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, hal ini karena tidak adanya i'tikad baik yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan, terutama oleh terlapor, sehingga dapat menimbulkan penghambatan proses mediasi yang akan dilakukan. Di dalam mediasi harus hadir kedua belah pihak, karena Apabila salah satu tidak hadir maka dalam penyelenggaraan mediasipun batal ataupun dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi dan juga ada pihak yang memakai alamat palsu yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat.

Kendala selanjutnya yaitu mediasi mengalami kebuntuan atau *deadlock*, yang mana kedua belah pihak hadir dalam mediasi dan masing-masing menjelaskan kronologi sengketa dan keinginnya, namun kedua belah pihak dengan bantuan mediator tidak dapat menghasilkan solusi yang memberi keputusan sehingga sulit untuk menghasilkan kesepakatan. Maka dari itu harus diagendakan pertemuan selanjutnya, kendala dari emosi para pihak menyampaikan pendapatnya dengan emosi sehingga memicu emosi kepada pihak

yang lain, yang menyebabkan musyawarah harus dihentikan untuk sementara waktu.

Narasumber dalam mengatasi permasalahan mediasi saat sengketa pertanahan selalu mengikuti arahan Badan Pertanahan Nasional, dijelaskan dalam Pasal 39 Ayat (3) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Bahwa:⁵²

“Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.”

Dan juga Ayat (4) :

“Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Dijelaskan pula dalam Pasal 42 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 bahwa :

“Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu, Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan”

⁵² Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants ARUM, S.H., M.H., M.M. pada tanggal 12 Desember 2022 Pukul 13.00 WIB.

2. Solusi Advokat terhadap mediasi sengketa *overlapping* tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang.

Dalam penelitian ini pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang memberikan beberapa solusi serta saran kepada masyarakat jika terjadi sengketa *overlapping* tanah yaitu sebagai berikut:⁵³

- a. Seharusnya untuk menghindari *overlapping* harus dari dua pihak dari masyarakat maupun Kantor Pertanahan, Karena dari Kantor Pertanahan pasti sudah melakukan pengecekan berkas sertifikat secara:
 - 1) Parsial dari data fisik.
 - 2) Tekstual dari data buku tanah, sertifikat.
- b. Masyarakat seharusnya jika sudah diberi haknya berupa Sertifikat Hak Milik harus segera menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut, apabila diatas tanah belum berdiri bangunan atau masih kosong maka segera diberi batas berupa patok, pagar atau yang kokoh dan mulai melakukan *validasi* ke Kantor Pertanahan untuk memperbaharui data dan dapat dilakukan pengecekan tanah tersebut.
- c. Masyarakat seharusnya melakukan *validasi* atas sertifikat hak yang dimilikinya baik secara online atau datang langsung ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, *validasi* ini penting untuk meyakinkan bahwa sertifikat yang dimiliki itu *clear and clean* serta menghindari

⁵³ Hasil Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si selaku Ka. Subsi Pengendalian Pertanahan/Koordinator Kelompok Substansi Kegiatan Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 2 Januari 2023, Pukul 13.45 WIB.

adanya penyalahgunaan oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab dan merugikan masyarakat.

Menurut Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M terdapat solusi yang dapat diberikan saat mediasi sengketa *overlapping* jika salah satu pihak mengalah dan mau sengketa *overlapping* berakhir dengan kesepakatan sehingga mediasi berhasil, sebagai berikut :

- 1) Apabila *overlapping* sebagian, Pihak Terlapor/Teradu tidak mau membeli maka dapat dengan merelekan sebagian tanahnya yang bersengketa untuk diberikan kepada Pelapor/Pengadu sehingga dalam satu bidang tanah tersebut telah dibagi menjadi 2 Sertifikat dengan atas nama yang berbeda.
- 2) Apabila terjadi *overlapping* sebagian, Pihak Terlapor/Teradu bersedia membeli atau ganti untung atau dalam istilah jawa nyusuki, tanah yang *overlapping* tersebut dengan berdasarkan harga kesepakatan saat mediasi berlangsung yang harganya lebih murah dibawah harga tanah dari hitungan harga NJOP.
- 3) Apabila *overlapping* terjadi baik sebagian maupun keseluruhan di tanah yang masih kosong maka Pihak Terlapor/Teradu dapat membeli tanah milik Pelapor/Pengadu.
- 4) Apabila *overlapping* terjadi di tanah warisan, maka biasanya dari salah satu pihak yang bersengketa dapat melepas secara sukarela sebagai bentuk tali asih.

Pada umumnya, Sengketa *overlapping* tanah dapat diselesaikan dengan cara : (1) Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang dapat ditempuh dengan cara non litigasi, dimana salah satu pihak yang bersengketa bersedia memberikan uang ganti rugi kepada pihak lainnya, (2) Landreform yang secara langsung dapat menunjukkan hasil yang lebih nyata melalui perombakan penguasaan dan pemilikan tanah yang lebih berkeadilan bagi masyarakat dan dapat secara langsung dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat dan (3) Keputusan Pengadilan, Sengketa *overlapping* tanah dapat di adili di Pengadilan Tata Usaha Negara yang mana para pihak bersengketa harus patuh pada putusan yang sudah inkraht

Upaya mediasi yang dilakukan oleh Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. tidak berhasil karena tidak ada titik temu/*deadlock* maka dapat menempuh upaya hukum Penyelesaian diluar Pengadilan (non litigasi) maupun di Pengadilan (litigasi). Alternatif Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan lainnya dengan cara konsultasi, negosiasi, konsiliasi, atau penilaian ahli berdasarkan dalam Pasal 1 Ayat (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa .

Kantor Pertanahan Kota Semarang selalu melakukan perubahan demi memberikan pelayanan yang terbaik bagi masyarakat, salah satunya yaitu mengurangi terjadinya sengketa *overlapping*. Tindakan Badan Pertanahan Nasional kedepannya untuk dapat mengurangi terjadinya sengketa

overlapping agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum atas hak yang dimilikinya yaitu:⁵⁴

- a) Memvalidasi untuk mengetahui posisi bidang tanah.
- b) Melaksanakan program PTSL (Pensertifikatan Tanah Sistematis Lengkap).
- c) Tertib administrasi, karna tanah kosong banyak yang belum terpetakan di data milik BPN.
- d) Serta kepada pemegang hak wajib untuk melakukan pemeliharaan tanah dengan cara: memanfaatkan tanah, memelihara tanda batas fisik dan membuat tanda batas berupa : patok, pondasi dll.



⁵⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si selaku Ka. Subsidi Pengendalian Pertanahan/Koordinator Kelompok Substansi Kegiatan Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 2 Januari 2023, Pukul 13.45 WIB.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Peran Advokat sebagai kuasa hukum dalam proses mediasi penyelesaian sengketa *overlapping* tanah yaitu mempunyai peran sebagai kuasa hukum dalam proses mediasi penyelesaian sengketa tanah dimana sebelum melaksanakan tugasnya sebagai kuasa hukum Advokat dan kliennya membuat perjanjian pemberian kuasa berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara karena Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Sehingga pemberian kuasa kepada Advokat dijadikan dasar untuk mewakili dan/mendampingi kliennya dalam menangani sengketa pertanahan sesuai dengan Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat. Tidak sekedar mewakili kepentingan kliennya tetapi seorang Advokat juga harus memberikan informasi kepada warga masyarakat yang tidak tau hukum, memberikan nasihat yang tujuannya adalah agar warga masyarakat tersebut dapat mengambil suatu keputusan. Dalam menjalankan tugasnya seorang Advokat juga harus mempersiapkan bukti-bukti yang nantinya akan dibawa ke meja pengadilan, mempersiapkan skema yang akan dilakukan,

melakukan upaya hukum jika gugatan tidak dikabulkan atau ditolak, yaitu dengan cara mengajukan banding hingga kasasi.

2. Kendala Advokat dalam menyelesaikan sengketa *overlapping* tanah, yaitu adanya pihak yang tidak datang ketika akan di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, hal ini karena tidak adanya i'tikad baik yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan, terutama oleh terlapor, sehingga dapat menimbulkan penghambatan proses mediasi yang akan dilakukan, sertatidak adanya titik temu dalam mediasi atau biasa disebut *deadlock*, solusi dari kendala-kendala tersebut yaitu harus adanya sosialisasi yang terus menerus agar amanah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, dapat dipahami oleh semua lapisan masyarakat maupun institusi lainya, menjalin hubungan dan sinergi antar aparat penegak hukum dengan cara melakukan koordinasi dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab masing-masing, solusi untuk mengatasi kendala dalam mediasi yaitu dengan cara mendudukan antara yang bersengketa dan merangkum keinginan dari masing-masing pihak sehingga menemukan sebuah jawaban yang tidak merugikan antar pihak.

B. Saran

1. Hendaknya para Advokat memahami betul isi dari Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat agar para advokat mengerti hak dan kewajiban sebagai salah satu penegakan hukum yang harus memperjuangkan hak-hak kliennya demi sebuah keadilan.

2. Demi keadilan yang didapatkan oleh klien para Advokat seharusnya mampu mendampingi tanpa membedakan ras, agama, jenis kelamin, agama, politik, keturunan, ras, atau latar belakang sosial dan budaya sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor. 18 Tahun 2003 tentang Advokat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Qs. Al-Hujurat ayat : 9

Qs. An-Nisa ayat : 114

B. Buku

Abu Rohmad, 2008, *Paradigma Resolusi Konflik Agaria*, Walisongo Press, Semarang.

Ahmad Warson Munawwir, 1984, *Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progresif, Yogyakarta.

Angger Sigit dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

Bambang Kesowo, 2003, *Undang-Undang Advokat No. 18 Tahun 2003*, Citra Umbara, Bandung.

Boedi Harsono, 1996, *Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Didi Kusnadi, 2012, *Bantuan Hukum dalam Islam: Profesi Kepengacaraan dalam Islam dan praktiknya di Lingkungan pengadilan*, Pustaka Setia, Bandung.

Dr. Abdurrahman konoras, S.H., M.H., 2017, *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo, Depok.

Gatot Soematrono, 2006, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

- J. Andi Hartanto, 2014, *Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi & Arbitrase)*, Transmedia Pustaka, Jakarta.
- Jonny Emerson, 2001, *Alternatife Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsoliasi dan Arbitrase)*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Loebby Loqman, 1995, *Laporan Akhir Analisis dan Evaluasi Hukum tentang penanggulangan dan penyelesaian sertipikat bermasalah*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Cer 8, CV. Sinar Grafika, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, dkk, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan)*. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta.
- Retno Sutianto dkk, 1999, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Ropaun Rambe, 2001, *Tehnik Praktik Advokat*, PT. Grasindo Anggota IKAPI, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2008, *Pengertian Sengketa Tanah Atau Dapat Dikatakan Sengketa Atas Tanah*, Alumni, Bandung.

Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung.

Tadir Rahmadi, 2011, *Mediasi, Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat.

Undang-Undang RI No. 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Presiden RI No. 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur mediasi di Pengadilan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pentanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

D. Jurnal Dan Karya Ilmiah

Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, 2018, The Implementation Of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in

- Jatinagor Villages, Suradadi-Tegal, *Jurnal Akta : Magister Kenoktariatan UNISSULA Semarang*, Volume 5, Nomor 1.
- Dewi Riza Lisvi Vahlevi, 2021, “Konsep Sulh Dan Tahkim Sebagai Alternatif Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Era Modern”. *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam*, STAIN An Najah Indonesia Mandiri Sidoarjo, Volume 2, Nomor 2.
- Firda Ainun Fadillah dan Saskia Amalia Putri, 2021, Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase, *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan Universitas Mercu Buana Jakarta*, Volume 2, Nomor 6.
- Kuswanto, 2017, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Tanah Di Badan Pertanahan Nasional ATR Kabupaten Kudus”, *Internasional Journal, Faculty Of Law Sultan Agung Islamic University*, Volume 4 , Nomor 1.
- Nur Hasan, 2017, “Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peran Dan Fungsi Advokat Dalam Penyelesaian Perkara Perdata.”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Volume 17, Nomor 1.
- Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno & Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah”, dalam *Notarius*, Volume 13, Nomor 2.
- Tika Nurjannah, 2016, “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)”, dalam *Jurnal Tomalebbi: Jurnal Pemikiran, Penelitian Hukum, Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Volume 3, Nomor 2.
- Wirhanuddin, 2013, “ Mediasi Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Dirskurs Islam*, Volume 1, Nomor 2.
- Zaenal Arifin, 2006, Arbitrase Dalam Perspetif Hukum Islam, *Majalah Himmah*, Volume VII Nomor 18.

E. Internet

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, <http://www.ylbhi.org>

<http://nasional.sindonews.com/read/905097/12/kisruh-ruu-Advokat-batal-disahkan1411629571,%20diakses%20pada%2016%20Januari%202015>

Darwis Anatami, Tanggungjawab siapa, bila terjadi Sertifikat Ganda atas Sebidang Tanah, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/240380-tanggungjawab-siapa-bila-terjadi-sertif-dc64e88e.pdf>

F. Wawancara

Ibu Hj. Rumini Dwi Susanti, S.H., M.H., M.M. M.M selaku Advokat di Kantor Advocates & Legal Consultants “ARUM, S.H., M.H., M.M”, alamat Jl. Majapahit No. 295 B Kota Semarang pada tanggal 12 Desember 2022 pukul 13.00 WIB.

Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si selaku Ka. Subsi Pengendalian Pertanahan di Kantor Badan ATR/BPN Kota Semarang, alamat Jl. Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Kota Semarang pada tanggal 2 Januari 2023 pukul 13.45 WIB.

