

**PENERAPAN NON LITIGASI DALAM PENEYELESAIAN SENGKETA  
TANAH DI KABUPATEN ENREKANG**



**SHALSABILA LENCANA NASIR  
NIM : 4518060068**

**SKRIPSI**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA  
MAKASSAR**

**2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan penelitian dan penulisan Hukum Mahasiswa:

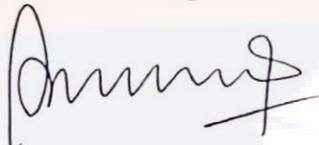
Nama : Shalsabila Lencana Nasir  
NIM : 4518060068  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran Judul : No.49/Pdt/FH-UBS/X-Gnj/2021  
Tanggal Pendaftaran Judul : 13 Oktober 2021  
Judul Skripsi : Penerapan Non Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Enrekang

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian Skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar, 01 Agustus 2022

Disetujui :

Pembimbing I



Dr. Andi Tira, S.H., M.H

Pembimbing II



H. Hamzah Taba, S.H., M.H

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia Hasan, S.H., M.H.

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa:

Nama : Shalsabila Lencana Nasir  
NIM : 4518060068  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran Judul : No.49/Pdt/FH-UBS/X-Gnj/2021  
Tgl Persetujuan Judul : 13 Oktober 2021  
Judul Skripsi : Penerapan Non Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Enrekang

Telah disetujui skripsiya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program starata satu (S1)

Makassar,  
Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Yulia A Hasan, S.H.,M.H.**  
NIDN. 0924056801

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan judul “**PENERAPAN NON LITIGASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KABUPATEN ENREKANG**”

ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Shalsabila Lencana Nasir

NIM : 4518060068

PRO. STUDI/FAK. : Ilmu Hukum

Makassar, 17 Agustus 2022

Shalsabila Lencana Nasir  
4518060068

## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 287/FH/UNIBOS/VIII/2022 tanggal 4 Agustus 2022 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Selasa, 9 Agustus 2022 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Shalsabila Lencana Nasir** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4518060068** yang dibimbing oleh **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **H. Hamzah Taba, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

### Panitia Ujian

Ketua



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

Sekretaris,

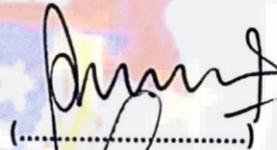


Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

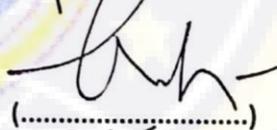
### Tim Penguji

Ketua

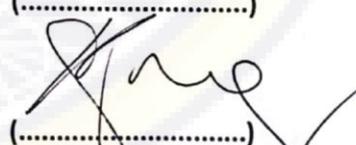
: 1. Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

  
(.....)

2. H. Hamzah Taba, S.H., M.H.

  
(.....)

3. Dr. Baso Madiung, S.H., M.H.

  
(.....)

4. Dr. Almusawir, S.H., M.H.

  
(.....)

## KATA PENGANTAR

Tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul “Penerapan Non Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Enrekang” yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang-orang yang penulis hormati dan cintai yang membantu secara langsung maupun tidak langsung selama pembuatan skripsi ini.

Terutama kepada keluargaku yang tercinta, Mama **Harmiati Kahar, S.Pi** dan Papa **Muh. Nasir, S.H** Yang selalu mendoakan serta memberikan semangat yang luar biasa dan memberikan dukungan moril maupun materil. Untuk Adik-

adikku Al-Fauzan Al-Farisi N dan Farah Syahrani N. Yang selalu memberikan do'a dan semangat.

Ucapan terima kasih ini penulis sampaikan juga kepada yang penulis hormati, yaitu Ibu **Dr. Andi Tira, S.H., M.H** selaku Dosen Pembimbing I, Bapak **H. Hamzah Taba, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya dengan memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berguna dalam penyelesaian skripsi ini. Dalam kesempatan baik ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Muh. Saleh Pallu, M.Eng selaku Rektor Universitas Bosowa Periode 2018-2022 dan Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, S.T., M.Si selaku Rektor Universitas Bosowa Periode 2022 – 2026.
2. Bapak Ruslan Renggong, S.H.,M.H selaku Pejabat Dekan Periode 2018 -2022 dan Ibu Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H selaku Pejabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Periode 2022 - 2026.
3. Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I, Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Periode 2022-2026 dan Bapak Dr. Almusawir, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Periode 2018-2022.
4. Bapak Dr. Baso Madiung, S.H.,M.H selaku Dosen Penasihat Akademik dan Penguji I dan Bapak Dr. Almusawir, S.H.,M.H selaku Penguji II, yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.

5. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah meluangkan waktunya dan berbagi ilmu yang sangat bermanfaat.
6. Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah membantu penulis dalam proses administrasi selama penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
7. Bapak Alwi yang merupakan Bapak Camat Kecamatan Maiwa yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membeikan informasi dan data terkait penulisan skripsi ini.
8. Bapak Syarifuddin Saile. S.Sos yang merupakan Kasi Trantib di Kecamatan Maiwa, yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membeikan informasi dan data terkait penulisan skripsi ini.
9. Bapak Bakri Said selaku Kepala Desa Mangkawani dan bapak Muhlis, S.E selaku Kepala Desa Pattondon Salu, yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan informasi terkait penulisan skripsi ini.
10. Sahabat penulis Arjun Harmin Putra, yang selalu menemani, mengingatkan, mensupport dan membantu dalam keadaan apapun sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman KKN Kejati angkatan 51 meliputi, Pipit, Audrey, Iin, Bagus dan Farel, teman-teman BEM ASAS 18, teman-teman Pago meliputi, Dalilah, Alda, Defita, Yunita, teman-teman fakultas hukum kelas B18 meliputi, Hijrah, Alim, Diyah, Sinta, dan teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu yang selalu memberikan semangat, menghibur dan tetap solid sampai saat ini.

12. *Last but no least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing me. I wanna thank me for doing all this hard work. I wanna thank me for having no days off.*

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari sempurna, semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis berharap atas saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca. Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tujuan dari pembuatan skripsi ini dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan.

Makassar, 24 Mei 2022

Shalsabila Lencana Nasir

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: 1) Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Enrekang 2) Legalitas hasil penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kabupaten Enrekang. Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian Yuridis Empiris dengan mengumpulkan data dan melakukan wawancara dengan mediator, kasi tantrib kecamatan, Kepala Desa Pattondon Salu dan Kepala Desa Mangkawani dan Pihak yang bersengketa. Hasil penelitian menunjukkan: 1) Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi antara ahli waris BDS dan Hj.SP dilaksanakan sebanyak tiga kali. Mediasi pertama di tingkat desa dengan mediator Kepala Desa dan berhasil mencapai kesepakatan, yaitu Hj.SP yang menguasai objek sengketa menyetujui mengembalikan objek sengketa kepada ahli waris BDS setelah melewati satu kali panen. Namun Hj.SP mengingkari hasil kesepakatan sehingga dilaksanakan kembali mediasi pada tingkat desa dengan mediator yang sama namun tidak berhasil. Untuk memperoleh penyelesaian sengketa atas dasar musyawarah maka mediasi dilaksanakan pada tingkat kecamatan dengan mediator Camat. Namun, tidak tercapai kesepakatan para pihak, sehingga para pihak sepakat untuk lanjut ke pengadilan. 2) Legalitas dari hasil mediasi dalam penyelesaian sengketa antara Hj.SP dan ahli waris BDS dituangkan dalam berita acara mediasi yang ditandatangani oleh mediator dan para pihak, namun Hj.SP mengingkari kesepakatan tersebut, pengingkaran Hj.SP terhadap hasil mediasi dapat dijadikan dasar bagi ahli waris BDS untuk menggugat wanprestasi di pengadilan, karena setelah 30 hari sejak penandatanganan, para pihak tidak mendaftarkan kesepakatan tersebut ke pengadilan untuk dijadikan akta perdamaian. Kesepakatan atau perjanjian perdamaian hasil mediasi yang telah dikukuhkan dan statusnya menjadi akta perdamaian (*acte van dading*) memiliki kekuatan yang sama seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka putusan perdamaian memiliki 3 (tiga) kekuatan hukum layaknya putusan biasa, yakni, Kekuatan mengikat dan final, kekuatan pembuktian sempurna, kekuatan eksekutorial.

**Kata Kunci : Mediasi, Legalitas, Tanah**

## ABSTRACT

*This study aims to determine: 1) Implementation of mediation in land dispute resolution in Enrekang Regency 2) Legality of the results of land dispute resolution through mediation in Enrekang Regency. The research method used is Juridical Empirical research by collecting data and conducting interviews with the mediator, the sub-district head of tantrib, the Head of Pattondon Salu Village and the Mangkawani Village Head and the parties to the dispute. The results showed: 1) The settlement of disputes through mediation between the heirs of BDS and Hj.SP was carried out three times. The first mediation at the village level was with the Village Head mediator and succeeded in reaching an agreement, namely Hj.SP who controlled the object of the dispute agreed to return the object of dispute to the BDS heirs after passing one harvest. However, Hj.SP denied the results of the agreement so that mediation was carried out again at the village level with the same mediator but to no avail. To obtain dispute resolution on the basis of deliberation, mediation is carried out at the sub-district level with the Camat mediator. However, no agreement was reached by the parties, so the parties agreed to proceed to court. 2) The legality of the results of mediation in dispute resolution between Hj.SP and BDS heirs is stated in the minutes of mediation signed by the mediator and the parties, but Hj.SP reneged on the agreement, Hj.SP's denial of the mediation results can be used as a basis for experts BDS heirs to sue for default in court, because after 30 days since the signing, the parties did not register the agreement with the court to be used as a peace deed. A peace agreement or agreement resulting from mediation that has been confirmed and its status as a deed of peace (acte van dading) has the same power as a court decision which has permanent legal force, then a peace decision has 3 (three) legal powers like an ordinary decision, namely, binding power and final, perfect evidentiary power, executive power.*

**Keywords: Mediation, Legality, Land**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK. ....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACK.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan.....	5
1. Pengertian Sengketa Pertanahan .....	5
2. Jenis-Jenis Sengketa Tanah.....	8
3. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah.....	11
4. Solusi Penyelesaian Sengketa .....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Non Litigasi .....	18

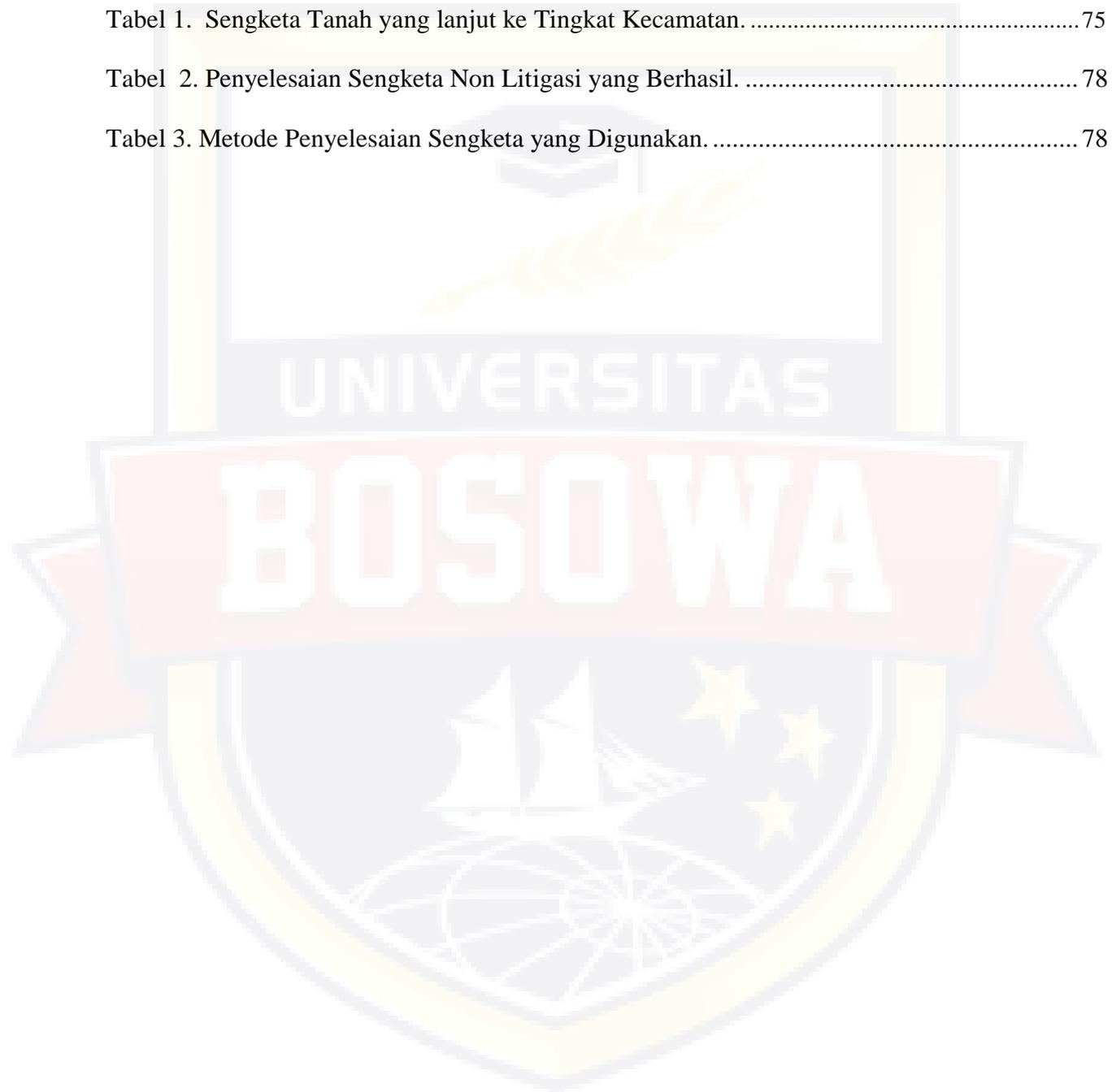
1. Pengertian dan Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Non Litigasi.....	18
2. Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa Non Litigasi.....	22
3. Asas Yang Digunakan dalam Penyelesaian Sengketa Non Litigasi.....	28
4. Penyelesaian Sengketa secara Non litigasi .....	33
5. Kelebihan dan Kekurangan Penyelesaian Sengketa secara Non Litigasi.....	50
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>60</b>
A. Lokasi Penelitian.....	60
B. Tipe Penelitian .....	60
C. Jenis dan Sumber Data.....	61
D. Teknik Pengumpulan Data.....	61
E. Analisis Data.....	63
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>64</b>
A. Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Enrekang.....	64
1. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Kabupaten Enrekang Kec. Maiwa.....	66
2. Faktor Penyebab Masyarakat Memilih Menyelesaikan Sengketa Melalui Jalur Mediasi.....	73
B. Legalitas Hasil Penyelesaian Sengketa Mediasi di Kabupaten Enrekang	79
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>86</b>
A. Kesimpulan .....	86
B. Saran.....	86

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>88</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>92</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Sengketa Tanah yang lanjut ke Tingkat Kecamatan. ....	75
Tabel 2. Penyelesaian Sengketa Non Litigasi yang Berhasil. ....	78
Tabel 3. Metode Penyelesaian Sengketa yang Digunakan. ....	78



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia memerlukan interaksi antara yang satu dengan yang lainnya sehingga timbul hubungan hukum. Dalam melakukan sesuatu, manusia harus bisa menyesuaikan diri dengan masyarakat lainnya. Masyarakat merupakan orang yang hidup bersama yang menghasilkan kebudayaan. Adanya hubungan hukum antara sesama manusia itu, maka timbul peristiwa hukum yaitu peristiwa yang mempunyai akibat hukum. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum. Hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tersebut besar kemungkinan akan menimbulkan sebuah sengketa. Setiap manusia akan menuntut penyelesaian sengketa tersebut secara cepat, efisien, dan efektif.

Sengketa adalah suatu perkara yang terjadi antara pihak yang bersengketa di dalamnya mengandung perselisihan yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Suatu sengketa sebaiknya diselesaikan oleh para pihak dengan cara kekeluargaan atau di luar pengadilan ataupun di muka hakim dalam persidangan pengadilan. Diselesaikannya sengketa tersebut adalah untuk memperoleh keadilan yang seadil-adilnya.

Dalam menyelesaikan sengketa, terdapat beberapa mekanisme penyelesaian sengketa, yaitu melalui litigasi, non litigasi, dan advokasi. Penyelesaian sengketa hukum melalui lembaga peradilan dapat dikelompokkan dalam peradilan umum, peradilan militer, peradilan agama,

peradilan niaga, dan peradilan tata usaha negara. Sedangkan penyelesaian sengketa secara non litigasi seperti, mediasi, arbitrase, dan konsiliasi.

Menurut Pasal 1 ayat (10) UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa mengatur bahwa “alternative penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan, dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian para ahli.” Salah satu sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui jalur non litigasi di Kabupaten Enrekang, Kecamatan Maiwa yaitu di Desa Pattondongsalu. Sengketa tersebut penulis uraikan sebagai berikut.

Pemilik tanah berinisial BDS. Tanah miliknya diakui oleh anak Hj.SP atas hasutan ARS. Tanah BDS pernah digadaikan kepada SP yang kebetulan memiliki nama yang sama dengan Hj.SP, kemudian ditebus kembali oleh BDS sehingga hak atas tanah tersebut kembali kepemilikannya kepada BDS. Setelah BDS dan Hj.SP meninggal, muncullah ARS yang mempengaruhi anak dari Hj.SP untuk menggugat kembali tanah BDS, dengan alasan bahwa tanah tersebut milik Hj.SP selaku orang tuanya. Sengketa tanah ini telah diselesaikan melalui mediasi sebanyak dua kali, namun tidak berhasil karena para pihak tidak mau tunduk pada hasil kesepakatan melalui mediasi.

Alternatif penyelesaian sengketa yang biasa digunakan oleh masyarakat yaitu mediasi dan negosiasi, khusus analisis terhadap kasus yang dijadikan dasar dalam penelitian ini menggunakan metode mediasi. Dalam Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian

Sengketa mengatur secara jelas mengenai proses dan legalitas dari hasil mediasi dan negosiasi di luar pengadilan. Berdasarkan Pasal 6 ayat (7) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 legalitas hasil dari mediasi di luar pengadilan mempunyai sifat final dan mengikat apabila dari proses mediasi tersebut terjadi kesepakatan, maka para pihak menandatangani kesepakatan tersebut dan wajib mendaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak penandatanganan.

Dalam pelaksanaan mediasi di tingkat desa oleh ahli waris BDS dan Hj.SP sudah pernah mencapai kesepakatan dan hasil mediasi di tuangkan dalam berita acara, namun hasil dari mediasi tersebut tidak didaftarkan ke Pengadilan Negeri sejak penandatanganan berita acara mediasi.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan untuk dikaji dan diteliti lebih lanjut sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hasil Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Enrekang?
2. Bagaimanakah legalitas hasil penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kabupaten Enrekang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dengan memperhatikan latar belakang dan beberapa pokok masalah diatas, penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Enrekang
2. Untuk mengkaji dan menganalisis legalitas hasil penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kabupaten Enrekang

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan peneliti, maka manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum dalam kaitannya dengan penyelesaian mediasi terhadap sengketa pertanahan.

#### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pemerintah di dalam menetapkan peraturan mengenai legalitas hasil penyelesaian mediasi dan diharapkan bermanfaat bagi peneliti berikut yang berminat untuk meneliti substansi yang sama.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan**

##### **1. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Guna mewujudkan kemakmuran atau kesejahteraan rakyat melalui pemanfaatan tanah di wilayah Republik Indonesia, maka pemerintah telah menentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA sebagai payung hukum dalam bidang pertanahan telah memberi kewenangan kepada negara (pemerintah) untuk mengatur peruntukan dan pemanfaatan tanah guna kesejahteraan rakyat tersebut, “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam didalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”<sup>1</sup>

Sengketa adalah pertentangan atau konflik antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya antara lain perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu tindakan-tindakan untuk membalas atau kerugian yang ditimpanya karena sengketa ini bisa menimbulkan akibat hukum atau karena perbuatan tersebut bisa dikenai

---

<sup>1</sup> Tenriawati, Andi Besse, Zulkifli Makkawaru, and Andi Tira. "Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipah-Nipah Di Kabupaten Gowa: Implementation Of Land Procurement Compensation On Nipa-Nipa Dam In Gowa District." *CLAVIA: Journal of Law* 19.2 (2021): 140-149.

sanksi untuk salah satu diantara mereka<sup>2</sup>. Tujuan seseorang dalam memperkarakan sengketa adalah untuk menyelesaikan masalah yang konkret dan memuaskan. Sengketa dikelompokkan menjadi dua yaitu<sup>3</sup> :

- 1) Sengketa sosial yaitu biasanya berhubungan dengan radisi, etika, tata karma dan susila yang hidup dan berkembang dalam ruang lingkup suatu masyarakat tertentu.
- 2) Sengketa hukum yaitu suatu sengketa yang menimbulkan akibat hukum dikarenakan adanya pelanggaran terhadap aturan-aturan hukum positif atau aturan-aturan hukum positif yang dilanggar karena dianggap bertentangan dengan hak dan kewajiban seseorang.

Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu tindakan-tindakan untuk membalas atas kerugian yang ditimpanya karena sengketa ini biasa menimbulkan akibat hukum dan karena perbuatan tersebut bisa dikenai sanksi untuk salah satu diantara mereka<sup>4</sup>.

Pada saat ini persengketaan mengenai tanah sangat banyak terjadi di tengah - tengah masyarakat. Hal ini terjadi karena pentingnya guna tanah bagi manusia, sehingga mereka akan mempertahankan hak atas kepemilikan tanahnya. Menurut Rusmadi Murad, SH timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/ badan) yang berisi keberatan - keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat

---

<sup>2</sup> Fitroin Jamilah, Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis, Pustaka Yustisa, Yogyakarta, 2014, hlm 12.

<sup>3</sup> Dy Witanto, Hukum Acara Mediasi, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm 2.

<sup>4</sup> Fitroin Jamilah, Op.Cit, hlm 13.

memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>5</sup>

Mengenai persoalan sengketa, beberapa kasus - kasus yang menyangkut sengketa dibidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan meningkat persengketaannya. Sengketa dibidang pertanahan ini, ada beberapa definisi pengertian mengenai sengketa tanah yaitu:<sup>6</sup>

- 1) Irawan Surojo menurutnya sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.
- 2) Edy Prajoto mengatakan bahwa sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pada pasal 1 ayat 2 menyebutkan “sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas”.

Sengketa tanah ini sering terjadi dalam hal peralihan hak atas tanah seperti jual beli tanah, pembagian tanah warisan, hibah ataupun perbuatan hukum

---

<sup>5</sup> Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 1991, hlm 22.

<sup>6</sup> Novi Nuriati Pratama, Pengertian Sengketa, [nevacid.blogspot.co.id/2011/03/pengertian-sengketa.html?m=1](http://nevacid.blogspot.co.id/2011/03/pengertian-sengketa.html?m=1), dipost 14 Maret 2011, diakses pada 27 Oktober 2021 pukul 13.20.

lainnya yang berkaitan langsung dengan tanah. Sengketa ini pada umumnya hanya berdampak pada pihak - pihak yang terlibat langsung dalam sengketa.

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.<sup>7</sup>

## **2. Jenis-Jenis Sengketa Tanah**

Secara garis besar Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mengelompokkan kasus pertanahan ke dalam beberapa tipologi kasus pertanahan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Jadi kasus pertanahan dibagi menjadi 3(tiga) sebagai berikut <sup>8</sup>:

- 1) Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak.
- 2) Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

---

<sup>7</sup> Ijoellawoffice, Tipologi Kasus Pertanahan, <https://ijoellawoffice.wordpress.com/2015/06/24/tipologi-kasus-pertanahan/> , dipost 24 Juni 2015, diakses pada tanggal 27 Febuari 2018 pukul 15:24.

<sup>8</sup> Pasal 1 ayat (2), (3), (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

3) Perkara tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun tipologi kasus pertanahan berdasarkan pengelompokan Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut<sup>9</sup>:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- 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 Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperbolehkan dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- d. Sertifikat ganda yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu).

---

<sup>9</sup> Angger Sigit, Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, hlm 138-139.

- e. Sertifikat pengganti yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- 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 pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah
- h. Tumpang tindih yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- i. Putusan pengadilan yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Maria S.W mengemukakan secara garis besar membagi juga tipologi sengketa tanah ini menjadi 5 kelompok, yaitu :<sup>10</sup>

- 1) Kasus - kasus berkenaan dengan penerapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan, dan lain-lain;
- 2) Kasus - kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan land reform;

---

<sup>10</sup> Maria S.W. Somardjono, dalam Dr.Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan*, hlm 39.

- 3) Kasus - kasus berkenaan dengan ekses - ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan;
- 4) Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah dan ;
- 5) Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Jenis - jenis sengketa pertanahan tersebutlah yang sering muncul di tengah-tengah masyarakat. Jenis-jenis sengketa tersebut dapat diselesaikan oleh pihak yang berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional.

### **3. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah**

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga diatas tanah manusia melakukan banyak aktivitas sehari - harinya. Kebutuhan tanah ini juga sangat diperlukan untuk menunjang kemakmuran masyarakat, sehingga karena sangat diperlukannya tanah ini tidak jarang juga terjadi sengketa tanah. Sengketa tanah ini juga dapat terjadi karena adanya faktor - faktor penyebab terjadinya sengketa tersebut. Secara umum, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor - faktor berikut<sup>11</sup>:

- 1) Administrasi pertanahan masa lalu yang kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu terutama terhadap tanah milik adat, seringkali tidak didukung oleh bukti - bukti administrasi yang tertib dan lengkap.
- 2) Pengaturan perundang - undangan yang saling tumpang tindih. Kurang terpadunya peraturan perundang - undangan dibidang sumber daya agraria

---

<sup>11</sup> Rusmadi Murad, dalam Elsa Syarief, Buku Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan, hlm 24.

dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

- 3) Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya pengaturan tersebut timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten dan ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya.
- 4) Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen merupakan bagian penting upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.
- 5) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis.
- 6) Legalitas kepemilikan tanah yang semata - mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya secara legal, boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Derry Jie, Sengketa Lahan, [http://derryjie.blogspot.co.id/2013/11/makalahsengketa\\_lahan\\_26.html](http://derryjie.blogspot.co.id/2013/11/makalahsengketa_lahan_26.html), dipost 11 Oktober 201 diakses pada 27 Febuari 2018 pada pukul 17:43 WIB

Didalam literatur menyebutkan secara umum sengketa tanah ini timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut <sup>13</sup>:

- 1) Peraturan yang belum lengkap;
- 2) Ketidaksesuaian peraturan;
- 3) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- 4) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
- 5) Data tanah yang keliru;
- 6) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- 7) Transaksi tanah yang keliru;
- 8) Ulah pemohon hak atau;
- 9) Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Faktor - faktor tersebutlah yang membuat timbulnya persengketaan tanah. Persengketaan tanah ini terus bertambah seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah. Persengketaan tanah tidak jarang menimbulkan suatu konflik yang terkadang mengarah kearah kekerasan sehingga diperlukan cara - cara khusus untuk menghadapinya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah sertifikat berarti tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.

---

<sup>13</sup> Elsa Syarief, Op.cit, hlm 9-10.

bukti pemilikan atau suatu kejadian. Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa:<sup>14</sup>

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menurut Council of Europe,(A'an Efendi Freddy Poernomo, 2017:188) yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah tindakan atau keputusan individual yang:

- a. Diambil dalam rangka pelaksanaan kekuasaan publik.
- b. Sifatnya secara langsung memengaruhi hak, kebebasan atau kepentingan orang atau badan-badan hukum privat.

---

<sup>14</sup> Tira, Andi. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara: Legal Protection Of Holder Certificate Of Land Rights Throught State Business Decisions." *CLAVIA: Journal of Law* 17.2 (2019): 69-80.

- c. Bukan tindakan dalam rangka melaksanakan fungsi peradilan.

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

Sengketa adalah pertentangan atau konflik antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya antara lain perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu tindakan - tindakan untuk membalas atas kerugian yang ditimpanya karena sengketa ini bisa menimbulkan akibat hukum dan karena perbuatan tersebut bisa dikenai sanksi untuk salah satu diantara mereka.<sup>15</sup>

Pada saat ini sengketa mengenai tanah sangat sering terjadi dikalangan masyarakat. Hal ini disebabkan karena keadaan tanah yang terbatas namun jumlah penduduk semakin bertambah. Begitu seringnya sengketa tanah ini terjadi maka ada beberapa solusi untuk menyelesaikan sengketa tanah ini yaitu dapat diselesaikan melalui :

##### **1) Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa tanah ini dapat diselsaikan dengan jalur non litigasi. Penyelesaian melalui jalur non litigasi ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing - masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa pertanahan ini ditempuh melalui musyawarah antar para pihak yang bersengketa.

---

<sup>15</sup> Fitroin Jamilah, Loc.cit

Penyelesaian yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional melalui jalur mediasi. Penyelesaian ini dapat diselesaikan sebelum sampai ke pengadilan. Penyelesaian kasus pertanahan ini dilakukan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>16</sup>

PERMEN No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pada pasal 4 dikatakan penyelesaian sengketa tanah ini dilakukan berdasarkan:

- a. Inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan (“Kementrian”)
- b. Pengaduan masyarakat

Pengaduan tersebut dapat disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website kementrian. Pengaduan dari pihak yang bersengketa diatas maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) berwenang menyelesaikan masalah ini dengan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut, dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan

---

<sup>16</sup> Permen Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 2 Ayat 2.

tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya.<sup>17</sup>

Bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>18</sup>

## 2) Litigasi (Pengadilan)

Apanila penyelesaian jalur non litigasi tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian selanjutnya melalui jalur litigasi. Penyelesaian jalur litigasi ini dapat ditempuh melalui gugatan keperdataan dan gugatan PTUN. Penyelesaian sengketa tanah dapat diajukan dengan mengajukan gugatan keperdataan. Misalnya sengketa mengenai waris, jual beli yang berdimensi keperdataan, sengketa utang piutang dan sebagainya.<sup>19</sup>

Penyelesaian yang dilakukan melalui gugatan keperdataan ini hal yang pertama sekali dilakukan yaitu mengajukan gugatan. Gugatan ini diajukan dengan surat gugatan yang ditanda tangani oleh penggugat atau kuasa hukumnya dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Setelah gugatan tersebut sampai ke pengadilan negeri maka akan diberi nomor dan didaftarkan dalam buku register setelah penggugat membayarkan panjar biaya perkara yang besarnya ditentukan oleh pengadilan negeri (pasal 121 HIR). Penggugat yang tidak mampu membayar biaya perkara maka harus

---

<sup>17</sup> Badriyah Harun, Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Penerbit Pustaka Yustisi, hlm 80.

<sup>18</sup> *ibid*, hlm 80

<sup>19</sup> *ibid*, hlm 82.

dibuktikan dengan surat keterangan dari kepala desa yang bersangkutan. Selanjutnya penggugat dapat mengajukan gugatannya secara prodeo (proses berperkara di pengadilan secara cuma - cuma dengan biaya negara melalui anggaran Mahkamah Agung RI).

Penyelesaian sengketa tanah dapat juga diajukan dengan mengajukan gugatan PTUN. Pada pasal 53 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menjadi objek Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Maka jika seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitas. Dapat dilihat pada kasus tumpang tindih hak atas tanah yang masing - masing pihak telah memiliki sertifikat atas tanah, maka perkara tersebut dapat disengketakan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>20</sup>

## **B. Tinjauan Umum Non Litigasi**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Non Litigasi**

#### **a. Pengertian Non Litigasi**

Litigation (bahasa Inggris) artinya pengadilan. Jadi nonlitigasi adalah di luar pengadilan. Sebagai bahan perbandingan, litigation (pengadilan), sebagian besar tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan

---

<sup>20</sup> Ibid, hlm 91.

menjatuhkan putusan (constitutive) misalnya menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa dengan menjatuhkan penetapan pengadilan (deklaratoir) misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat dan lain-lain.<sup>21</sup>

Nonlitigasi sebagai kebalikan dari litigasi (*argumentum analogium*) adalah untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancanganperancangan kontrak yang baik. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi meliputi bidang yang sangat luas bahkan mencakup seluruh aspek kehidupan yang dapat diselesaikan secara hukum.<sup>22</sup>

Alternative Dispute Resolution (ADR) merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya Alternative Dispute Resolution (ADR) dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> I Wayan Wiryawan & I Ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, 2010, hlm. 3.

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> Mas Achmad Santoso, "*Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*", Jakarta, 1995, hlm 1

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

#### **b. Landasan Hukum Penyelesaian Sengketa Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa nonlitigasi pada dasarnya adalah cara penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui perdamaian. Landasan penyelesaian sengketa adalah hukum, namun konstruksi penyelesaiannya disesuaikan dengan kehendak para pihak dengan tujuan agar para pihak merasa puas dengan cara penyelesaian sengketa tersebut.

Adapun landasan hukum penyelesaian sengketa nonlitigasi dapat dikemukakan sebagai berikut :

- 1) Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi yang

membuatnya. Ketentuan ini mengandung asas perjanjian bersifat terbuka. Artinya, dalam menyelesaikan masalah, setiap orang bebas memformulasikannya dalam bentuk perjanjian yang isinya apapun untuk dapat dijalankan dalam rangka menyelesaikan masalah. Selanjutnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1340 KUHPerdara bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Untuk penyelesaian sengketa nonlitigasi ketentuan tersebut menjadi penting dalam hal mengingatkan kepada para pihak yang bersengketa bahwa kepadanya diberikan kebebasan oleh hukum untuk memilih jalan dalam menyelesaikan masalahnya yang dapat dituangkan dalam perjanjian, asal perjanjian itu dibuat secara sah, memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

- 2) Pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan tibal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Ketentuan tersebut penting untuk mengingatkan para pihak yang membuat perjanjian dalam menyelesaikan masalahnya bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara konsekuen oleh para pihak.
- 3) Pasal 1851 s/d 1864 KUHPerdara tentang Perdamaian. Bahwa perdamaian adalah perjanjian, karenanya perjanjian perdamaian itu sah kalau dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan dibuat secara tertulis. Perdamaian dapat dilakukan di dalam Pengadilan

maupun di luar Pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa nonlitigasi, perdamaian dibuat di luar Pengadilan yang lebih ditekankan yaitu bagaimana sengketa hukum dapat diselesaikan dengan cara perdamaian di luar Pengadilan dan perdamaian itu mempunyai kekuatan untuk dijalankan.

- 4) UU No. 30 Tahun 1999, menyebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan kepada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis sebelum atau sesudah sengketa dengan menunjuk seorang atau lebih arbiter untuk memberi putusan atas sengketa. Selanjutnya yang dimaksud dengan alternatif penyelesaian sengketa adalah penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

## **2. Jenis-Jenis Penyelesaian Sengketa Non Litigasi**

### **1) Arbitrase**

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa arbitrase (arbiter) adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan arbitrase tertulis antara para Para Pihak. ke sengketa.<sup>24</sup> Arbitrase adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan proses perdamaian yang sesuai atau sebagai aturan untuk menyelesaikan perselisihan untuk mencapai hasil yang spesifik, final dan

---

<sup>24</sup> Susanti adi Nugroho, Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya.Hal. 73

mengikat. Istilah arbitrase terdiri dari kata Arbitration (Latin), Arbitration (Belanda/Perancis), Arbitration (Inggris) dan Arbitration (Jerman), yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan atau perdamaian melalui seorang arbiter atau wasit.<sup>25</sup> Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi sengketa yang sedang berkembang atau sedang berkembang yang tidak dapat diselesaikan melalui perundingan/konsultasi atau oleh pihak ketiga, dan untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu oleh lembaga peradilan.

Dalam literatur, ada beberapa batasan arbitrase yang dikemukakan oleh advokat, antara lain:<sup>26</sup>

1. Subekti menyatakan bahwa arbitrase adalah penyelesaian atau penyelesaian suatu perselisihan oleh seorang atau lebih hakim berdasarkan kesepakatan bahwa para pihak tunduk atau patuh pada keputusan hakim atau hakim yang telah mereka pilih atau tunjuk.
2. Priyatna Abdurrasid, berpendapat bahwa arbitrase adalah peninjauan kembali atau litigasi yang diminta oleh para pihak yang bersengketa dan penyelesaiannya akan didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak.
3. MN Purwosutjipto menegaskan bahwa pengadilan arbitrase adalah pengadilan di mana para pihak sepakat bahwa perselisihan mereka mengenai hak-hak pribadi yang dapat mereka kuasai akan diperiksa dan diadili secara keseluruhan oleh hakim yang tidak memihak yang

---

<sup>25</sup> Ibid, Hal. 78

<sup>26</sup> Ibid, Hal. 78

ditunjuk oleh para pihak sendiri dan keputusan kedua belah pihak adalah mengikat.

## 2) Negosiasi

Menurut Fucher dan Ury, yang dikutip oleh Nurmaningsih Amriani, negosiasi adalah komunikasi dua arah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda.<sup>27</sup> Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses negosiasi untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi yang dinamis, komunikasi dengan tujuan solusi atau solusi atas masalah kedua belah pihak.<sup>28</sup>

Negosiasi adalah cara termudah dan termurah untuk menyelesaikan perselisihan. Namun, para pihak yang bersengketa sering gagal dalam negosiasi karena mereka tidak memiliki penguasaan teknik negosiasi yang baik. Teknik menggiring bola dengan baik adalah:

1. Teknik negosiasi yang kompeten atau biasa disebut teknik negosiasi keras adalah teknik negosiasi yang dicirikan oleh fakta bahwa mereka mempertahankan standar tinggi selama proses negosiasi, melihat mitra negosiasi lain sebagai musuh, jarang membuat konsesi dan sering menggunakan cara yang berlebihan. Tujuan dari teknik ini adalah untuk mengintimidasi lawan agar memenuhi keinginan dan tuntutan,

---

<sup>27</sup> Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2012, Hal 23

<sup>28</sup> Susanti adi Nugroho, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009, Hal 21

kehilangan kepercayaan lawan, menurunkan harapan lawan dan pada akhirnya lawan menerima kurang dari yang diharapkan. Satu-satunya perhatian negosiator kompetitif adalah memaksimalkan nilai kesepakatan.<sup>29</sup>

2. Teknik negosiasi kooperatif, di sisi lain, memandang mitra negosiasi lawan bukan sebagai musuh, tetapi sebagai mitra yang mencari kepentingan bersama. Para pihak dalam perjanjian kerjasama ini berkomunikasi satu sama lain atau satu sama lain untuk menggali kepentingan dan nilai bersama dengan menggunakan akal sehat dan akal sehat untuk mencari kerjasama. Tujuan dari negosiator kooperatif adalah kesepakatan yang adil berdasarkan analisis objektif (berdasarkan fakta hukum), mengupayakan suasana positif dan saling percaya.
3. Teknik negosiasi lunak dan keras saling melengkapi, dan teknik negosiasi lunak menciptakan hubungan baik tingkat tinggi antara para pihak yang ditakdirkan untuk mencapai kesepakatan. Sedangkan teknik negosiasi keras adalah negosiasi yang sangat dominan atas negosiasi yang lunak, pihak lawan diyakini sebagai musuh dan bertujuan untuk mencapai kemenangan.<sup>30</sup>

### 3) Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah bernegosiasi dengan pihak ketiga yang berpengalaman dalam prosedur mediasi yang efektif dan yang dapat

---

<sup>29</sup> Ibid, Hal. 24

<sup>30</sup> Ibid, Hal. 25

membantu mengkoordinasikan kegiatan Anda dalam situasi konflik sehingga dapat lebih efektif dalam proses negosiasi.<sup>31</sup> Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan moderator dalam melakukan dialog antara para pihak dalam lingkungan terbuka. kejujuran dan pertukaran pendapat untuk mencapai mufakat.<sup>32</sup>

Definisi mediasi antar ilmuwan tidak seragam, mereka semua menawarkan pemahaman sesuai dengan sudut pandang mereka. Bahkan:<sup>33</sup>

1. Emerson merumuskan istilah mediasi sebagai bentuk intervensi dalam suatu sengketa atau perundingan oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak memihak, netral dan tidak merupakan suatu kewenangan pengambilan keputusan untuk membantu para pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. kesepakatan dalam penyelesaian sengketa untuk mencapai isu-isu kontroversial.
2. Nolan Harley, mendefinisikan mediasi sebagai proses pencarian terstruktur, jangka pendek, berorientasi tugas di mana pihak yang bersengketa bekerja sama dengan pihak ketiga yang netral untuk mencapai penyelesaian damai.

Pengertian mediasi dan mediator ditemukan antara lain dalam ketentuan umum PERMA nomor 1 Tahun 2016 bahwa mediasi adalah

---

<sup>31</sup> Ibid, hal. 28

<sup>32</sup> Susanti adi Nugroho, Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009 Hal 21

<sup>33</sup> Hilman syahrial haq, Mediasi komunitas sebagai alternative penyelesaian sengketa. Hal 23

suatu cara penyelesaian sengketa melalui tata cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara para pihak dengan bantuan seorang mediator, yaitu hakim atau pihak lain yang sebagai pihak netral memiliki sertifikat mediator (dokumen yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dari lembaga yang terakreditasi MA) yang membantu para pihak dalam proses negosiasi untuk mencapai berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa melanggar atau memaksakan suatu perjanjian.<sup>34</sup>

#### 4) Konsiliasi

Arbitrase adalah perpanjangan dari mediasi. Mediator mengubah peran menjadi wasit. Dalam hal ini, arbiter mengambil peran yang lebih efektif dengan menemukan beberapa bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat mencapai kesepakatan, solusi arbiter akan menjadi solusi. Kesepakatan yang dicapai bersifat final dan mengikat para pihak. Jika para pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan dan pihak ketiga menyarankan jalan keluar dari sengketa, proses ini dikenal sebagai arbitrase.<sup>35</sup>

Salah satu perbedaan antara mediasi dan arbitrase adalah berdasarkan rekomendasi dari pihak ketiga kepada para pihak yang bersengketa. Hanya dalam arbitrase terdapat rekomendasi bagi para pihak yang bersengketa, sedangkan dalam mediasi mediator hanya berusaha membawa para pihak untuk mencapai kesepakatan. Selanjutnya, beberapa bentuk arbitrase

---

<sup>34</sup> Ibid, Hal 25

<sup>35</sup> Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2012, Hal 24

melibatkan intervensi yang lebih dalam (lebih kompulsif) dan aktif oleh pihak ketiga, mengasumsikan kecenderungan norma-norma tertentu dan memiliki orientasi pendidikan untuk satu atau lebih dari orang-orang yang terkena dampak.<sup>36</sup>

### 3. Asas Yang di Gunakan Dalam Penyelesaian sengketa Non Litigasi

Pada umumnya adapun asas-asas yang berlaku pada alternatif penyelesaian sengketa, yaitu:<sup>37</sup>

- a. “Asas iktikad baik, yaitu keinginan dari para pihak untuk penyelesaian sengketa yang akan maupun yang sedang mereka hadapi.
- b. Asas kontraktual, yaitu adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa.
- c. Asas pengikat, yaitu para pihak wajib mematuhi apa yang telah disepakati.
- d. Asas kebebasan berkontrak, yaitu para pihak dapat dengan bebas menentukan apasaja yang hendak diatur oleh para pihak dalam perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.
- e. Asas kerahasiaan, yaitu penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa.”

Adapun sengketa-sengketa yang dapat diselesaikan di luar pengadilan bersifat terbatas, yaitu hanya bidang tertentu ialah dibidang keperdataan.

---

<sup>36</sup> Ibid, Hal 35

<sup>37</sup> Jimmy Joses Sembiring, Cara Menyelesaikan sengketa di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase, cet ke-1, (Jakarta: Visimedia, 2011),hlm. 11-12.

Hal ini disebabkan oleh dari sifat hukum perdata itu sendiri, yakni menyangkut hubungan hukum antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya sehingga tidak terdapat unsur publik. Oleh karena itu, apabila terjadi suatu peristiwa hukum yang dapat menimbulkan kerugian yang hanya dialami oleh para pihak dan tidak memberkan dampak yang merugikan bagi masyarakat, tidak diperlukan campurtanangan Negara untuk menyelesaikan sengketa tersebut.<sup>38</sup>

Dalam Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional secara implisit disebutkan mengenai penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa, yang hal ini dalam struktur organisasi BPN dengan dibentuklah satu ke deputian yaitu deputi bidang pengkajian dan penanganan sengketa, konflik dan pertanahan, pembentukan ke deputian sebagai mana dimaksud menyiratkan dua hal, yaitu: pertama, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang mendesak sehingga di upayakan membentuk ke deputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Berdasarkan hal tersebut, maka BPN telah pula memerbitkan petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanangan melalui keputusan kepala BPN RI nomor 34 tahun 2007 yang mengatur terkait Mekanisme pelaksanaan Mediasi.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

<sup>39</sup> Maria S.W Sumardjono, dkk., *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: PT Kompas Media Nusantara) hlm. 7.

Dengan berjalannya waktu maka hal ini pun diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala BPN RI no 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dengan mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa, disempurnakan dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berkaitan dengan mediasi, hal inipun juga memerlukan beberapa syarat agar bisa menangani sengketa dengan efektif, sebagai berikut: <sup>40</sup>

1. Para pihak yang bersengketa harus bersama-sama memiliki keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara damai;
2. Semua pihak harus beriktikad baik dalam melaksanakan proses mediasi; karena kalau tidak, bisa dipakai sebagai taktik untuk mengulur-ulur waktu;
3. Kasus yang berkaitan dengan idiologi atau keyakinan pihak yang bersengketa yang tidak memberikan ruang untuk berkompromi tidak cocok menggunakan mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa perdata
4. Mediasi bukan metode yang tepat untuk menangani sengketa yang berkaitan dengan hak (*rights*) seseorang karena jenis sengketa ini lebih cocok untuk ditangani pengadilan dengan cara memutus. Mediasi

---

<sup>40</sup> Takdir Rahmadi, Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Nufakat, (Mediation: Setting Disputes Thorough Amicable Approach), (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2010), hlm. 27. Sebagaimana dikutip dari fatahillah A. Syukur, Mediasi Yudisial di Indonesia: peluang dan tantangan dalam memajukan sistem peradilan, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm 27.

lebih tepat dipakai untuk menangani sengketa yang berkaitan dengan kepentingan (*interests*).

Berkaitan dengan hal tersebut maka penanganan sengketa pertanahan diawali dengan inventarisasi yaitu suatu kegiatan pengumpulan data yang bentuknya dapat bermacam-macam, meliputi jumlah, tipologi, pokok masalah, penanganan, kebijakan penyelesaian dan sebagainya. Penanganan sengketa pertanahan termasuk salah satu tugas pokok dan fungsi dari badan pertanahan Nasional. Dari inventarisasi yang dilakukan, sengketa pertanahan yang di ajukan oleh masyarakat pada umumnya disebabkan oleh berbagai kondisi, meliputi:<sup>41</sup>

1) Kurang Tertibnya Administrasi Pertanahan Di Masa Lalu

Administrasi pertanahan dimasa lalu tidak dilaksanakan secara tertip. Seiring dengan perjalanan waktu telah terjadi perubahan data baik mengenai subyek maupun fisik tanahnya tetapi tidak diikuti dengan perubahan data administrasi. Kondisi administrasi pertanahan tersebut terjadi dalam urun waktu yang lama sehingga dengan bergantinya generasi dan perubahan sosial budaya dalam masyarakat, dapat menciptakan sengketa pertanahan.

2) Ketimpangan Struktur Penguasaan/Pemilikan Tanah

Tanah merupakan sumber kemakmuran bagi bangsa Indonesia yang sebagian besar struktur kehidupannya bertyumpu pada sector agraris. Ketimpanagn penguasaan/pemilikan tanah dapat menjadi sumber sengketa

---

<sup>41</sup> Takdir Rahmadi, *Op.Cit* hlm. 12.

pertanahan disebabkan adanya kecemburuan memperoleh akses tanah untuk memenuhi keperluan hidupnya. Disamping itu, terdapatnya keterbatasan persediaan tanah yang relative tetap berbanding terbalik dengan jumlah penduduk yang terus berkembang maka diperlukan pembatasan penguasaan atau pemilikan tanah oleh suatu keluarga. Berdasarkan hal tersebut, maka secara proporsional harus ada keadilan dalam distribusi sumber daya tanah, yaitu harus ada keseimbangan penguasaan/pemilikan tanah oleh masyarakat sesuai dengan profesinya.

### 3) Meningkatkan Permintaan Tanah

Keterbatasan akan sumber daya tanah berhadapan dengan permintaan akan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat dapat menjadi pemicu timbulnya sengketa pertanahan. Tidak lain hal ini disebabkan oleh sulitnya mencari tanah pengganti bagi masyarakat yang tanahnya akan dipergunakan pembangunan. Sementara itu dengan pengambil alihan tanah tersebut maka akan menyebabkan meningkatkan nilai tanah. Baik yang disebabkan oleh kurangnya persediaan tanah maupun disebabkan oleh dampak yang timbul sebagai akibat aktivitas pembangunan dimaksud. Sehingga, dengan adanya peningkatan akan tanah, tidak jarang terdapat kelompok orang dengan sengaja menggunakan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan pribadi dengan cara spekulasi tanah, yang hal ini dapat mengundang sengketa pertanahan dikemudian hari.

#### 4) Tanah Terlantar

Ditengah-tengah kondisi penguasaan atau pemilikan tanah oleh masyarakat yang sangat minim bahkan bahkan masyarakat yang tidak mempunyai tanah, maka penelantaran tanah adalah satu hal yang mengundang ketidakadilan dan kecemburuan sosial. Dalam rangka memenuhi kebutuhannya, seringkali tanah yang demikian diserobot/diduduki secara tidak sah oleh masyarakat.

#### 5) Tuntutan Reformasi

Adanya reformasi yang sedang bergema sekarang ini semua bertumpu pada tiga tuntutan, yaitu: supremasi hukum, transparansi serta kebetpikahan pada kepentingan rakyat (*populisme*). Dengan perjalanannya, ketiga tuntutan tersebut berkembang dengan tidak seimbang yaitu dengan dominannya tuntutan akan kebetpikahan pada kepentingan rakyat.

### **4. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Non litigasi)**

#### **1. Mediasi**

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan perantaraan pihak ketiga, yakni pihak yang memberi masukan-masukan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.<sup>42</sup>

Dalam Undang-undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa tidak mengatur secara jelas mengenai proses dan legalitas dari hasil mediasi dan negosiasi di luar pengadilan.

---

<sup>42</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan*, Transmedia Pustaka, Cianjur, hal 28

Sedangkan proses mediasi di pengadilan melalui Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan.

Proses mediasi terdiri dari 4 (empat) tahap, yaitu pra mediasi, pelaksanaan mediasi, penutupan mediasi dan pelaksanaan akta perdamaian. Tahapan tersebut akan diuraikan secara ringkas sebagai berikut.<sup>43</sup>

#### 1) Pramediasi

Tahap ini berisi kegiatan-kegiatan :

- a. Para pihak bersepakat menunjuk mediator secara tertulis dan mediator menerima penunjukan tersebut secara tertulis.
- b. Mediator mulai mengidentifikasi para pihak, menganalisa sengketa dan berusaha bertemu dengan para pihak dan mempertemukan para pihak, memperkenalkan diri, menegaskan posisi sebagai pihak ketiga independen dan membantu kedua belah pihak mengakhiri sengketa secara damai, mendesain bentuk-bentuk pertemuan, merumuskan tata tertib dan tata cara mediasi, memastikan komitmen para pihak terhadap biaya yang akan dikeluarkan (akomodasi, logistik, honorarium, transportasi, komunikasi).

#### 2) Pelaksanaan Mediasi

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan pada tahap ini, adalah:

- a. Mediator membuka forum mediasi, dengan kegiatan:

---

<sup>43</sup> Candra Irawan, 2017, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesi*, CV.Mandar Maju, Bandung, hal 59

- Perkenalan diri dan mengenal tim dari para pihak.
  - Menawarkan aturan main (tata tertib dan tata cara) mediasi.
  - Meminta komitmen para pihak agar terbuka, jujur dan beritikad baik dalam menjalankan mediasi.
- b. Pernyataan (statement) dari masing-masing pihak. Pernyataan para pihak antara lain berisi ilustrasi kasus, penegasan posisi, keinginan (tujuan), komitmen, dan tawaran-tawaran.
  - c. Mediator mengisolasi masalah agar tetap fokus dan tidak melebar.
  - d. Terjadi proses negosiasi antara para pihak. Para pihak saling menawarkan kemungkinan untuk mencapai kesepakatan. Mediator berperan mengarahkan, mengingatkan dan berusaha menggiring para pihak menemukan solusi yang saling menguntungkan.
  - e. Mediator memunculkan berbagai kemungkinan solusi yang dapat dipilih untuk mempertemukan keinginan masing-masing pihak.
  - f. Mediator memantapkan pilihan solusi yang disepakati oleh para pihak, mengembangkan model implementasi dan pengawasannya.
  - g. Mediator menyusun draft akta kompromi untuk dibahas oleh para pihak sampai adanya kesepakatan bersama.

### 3) Penutupan Mediasi

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan adalah:

- a. Penandatanganan akta kompromi.
- b. Mediator menegaskan komitmen pelaksanaan akta kompromi secara sukarela dan bertanggung jawab.

#### 4) Pelaksanaan akta perdamaian

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, Pasal 6 ayat (7) sebelum dilaksanakan akta kompromi harus didaftarkan di Pengadilan Negeri paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak ditandatangani dan harus sudah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran. Hal ini untuk mengantisipasi apabila salah satu pihak mengingkari hasil kesepakatan mediasi, sehingga dapat dilakukan eksekusi paksa seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Eksekusi paksa seharusnya tidak terjadi, apabila para pihak mengedepankan iktikad baik. Sangat terhormat dan nyaman apabila para pihak melaksanakan kesepakatan mediasi secara sukarela dan tetap membina hubungan baik.

PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 lebih detail menguraikan prosedur mediasi di Pengadilan yang wajib dilaksanakan oleh para pihak. Tahapan yang wajib dilaksanakan, sebagai berikut:<sup>44</sup>

##### 1. Pramediasi

Pada sidang pertama yang dihadiri oleh para pihak, hakim mewajibkan para pihak untuk melaksanakan mediasi (Pasal 17). Hakim pemeriksa perkara menjelaskan prosedur mediasi sesuai PERMA RI, meliputi:

- a. pengertian dan manfaat mediasi;
- b. kewajiban para pihak untuk menghadiri langsung pertemuan mediasi berikut akibat hukum atas perilaku tidak beriktikad baik dalam proses mediasi;

---

<sup>44</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 tahun 2016 Tentang Mediasi

- c. Biaya yang mungkin timbul akibat penggunaan mediator nonhakim dan bukan pegawai pengadilan;
- d. pilihan menindaklanjuti kesepakatan perdamaian melalui akta perdamaian atau pencabutan gugatan; dan
- e. kewajiban para pihak untuk menandatangani formulir penjelasan mediasi.

Para pihak berhak memilih mediator yang tersedia dalam daftar mediator di pengadilan, baik mediator berasal dari kalangan hakim maupun bukan hakim. Waktu memilih mediator paling lama dua hari kerja, dan menyepakati biaya apabila memilih mediator bukan hakim.

Apabila para pihak tidak bisa menyepakati mediator sampai batas akhir waktu, ketua majelis hakim segera menunjuk hakim bukan pemeriksa pokok perkara yang bersertifikat pada pengadilan yang sama untuk menjalankan fungsi mediator (Pasal 17-19).

## 2. Mediasi (Pasal 24-27)

Diberikan waktu paling lama 5 (lima) hari dihitung sejak penetapan mediator, para pihak dapat menyerahkan resume perkara kepada pihak lain dan mediator. Proses mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak penetapan perintah melakukan mediasi, dan atas dasar kesepakatan para pihak, jangka waktu mediasi dapat diperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak berakhir jangka waktu. Mediator atas permintaan para pihak mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu mediasi kepada hakim

pemeriksa perkara disertai dengan alasannya. PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 mengatur obyek yang dibahas dalam mediasi dapat lebih luas dan tidak terbatas pada posita dan petitum gugatan. Apabila mediasi mencapai kesepakatan atas permasalahan di luar posita dan petitum gugatan, penggugat mengubah gugatan dengan memasukkan kesepakatan tersebut di dalam gugatan. Selama proses mediasi berlangsung, Atas persetujuan Para Pihak dan/atau kuasa hukum, Mediator dapat menghadirkan seorang atau lebih ahli, tokoh masyarakat, tokoh agama, atau tokoh adat untuk memudahkan para pihak mencapai kesepakatan. Sebelumnya para Pihak harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan tentang kekuatan mengikat atau tidak mengikat dari penjelasan dan/atau penilaian ahli dan/atau tokoh masyarakat yang dihadirkan. Jika mediasi berhasil mencapai kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan kesepakatan secara tertulis dalam kesepakatan perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Rumusan kesepakatan perdamaian tidak boleh memuat ketentuan yang:

- a) Bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan;
- b) Merugikan pihak ketiga; atau
- c) Tidak dapat dilaksanakan.

Apabila dalam proses mediasi para pihak yang diwakili oleh kuasa hukum, penandatanganan kesepakatan perdamaian hanya dapat

dilakukan apabila terdapat pernyataan para pihak secara tertulis yang memuat persetujuan atas kesepakatan yang dicapai.

### 3. Pasca Mediasi (Pasal 27 ayat (4-6), Pasal 28)

Para pihak melalui mediator dapat mengajukan kesepakatan perdamaian kepada hakim pemeriksa perkara agar dikuatkan dalam akta perdamaian. Para pihak boleh tidak meminta kesepakatan perdamaian dikuatkan dalam akta perdamaian oleh hakim, dengan ketentuan isi kesepakatan perdamaian wajib memuat kewajiban pencabutan gugatan. Meskipun para pihak tidak meminta penguatan kesepakatan perdamaian kepada hakim pemeriksa perkara, mediator wajib melaporkan secara tertulis keberhasilan mediasi kepada hakim pemeriksa perkara dengan melampirkan kesepakatan perdamaian.

Setelah menerima kesepakatan perdamaian yang dilaporkan oleh mediator, hakim pemeriksa perkara segera mempelajari dan menelitinya dalam waktu paling lama 2 (dua) hari. Apabila kesepakatan perdamaian yang diminta dikuatkan dalam akta perdamaian belum memenuhi ketentuan Pasal 27 ayat (2), hakim pemeriksa perkara wajib mengembalikan kesepakatan perdamaian kepada mediator dan para pihak disertai petunjuk tentang hal yang harus diperbaiki. Perbaikan kesepakatan perdamaian dilakukan dalam pertemuan dengan para pihak. Mediator wajib mengajukan kembali kesepakatan perdamaian yang telah diperbaiki kepada hakim pemeriksa perkara paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal

penerimaan petunjuk perbaikan. Paling lama 3 (tiga) hari setelah menerima kesepakatan perdamaian yang telah memenuhi ketentuan Pasal 27 ayat (2), hakim pemeriksa perkara menerbitkan penetapan hari sidang untuk membacakan akta perdamaian.

## **2. Negosiasi**

Proses negosiasi terdiri dari empat tahap, yaitu pranegosiasi, negosiasi, penandatanganan hasil negosiasi dan pelaksanaan akta perdamaian (*acta compromise*). Masing-masing tahapan tersebut berisi kegiatan-kegiatan yang berbeda. Secara singkat tahapan tersebut akan diuraikan di bawah ini:<sup>45</sup>

### **1) Tahap Pranegosiasi**

Pada tahap ini masing-masing pihak melakukan persiapan untuk menghadapi proses negosiasi. Kegiatan yang dilakukan bersifat internal. Masing-masing pihak tanpa melibatkan pihak lainnya. Jika boleh dianalogikan, tahap ini merupakan penyiapan amunisi dan logistik serta strategi untuk menuju medan perang. Kita tidak boleh berperang tanpa persiapan yang matang, karena kita tidak ingin menjadi bulan-bulanan lawan dan mengalami “kekalahan”. Kegiatan yang dilakukan pada tahap ini antara lain:

- a. Menentukan tujuan dan menetapkan posisi Tujuan yang ingin dicapai akan menjadi pengarah dalam menentukan langkah-langkah selanjutnya. Tujuan harus dirumuskan secara jelas, logis,

---

<sup>45</sup> Candra Irawan, 2017, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesi*, CV.Mandar Maju, Bandung, hal 46

realistis dan wajar. Dalam memetakan tujuan, sebaiknya disusun dalam bentuk skala prioritas, yaitu apa yang menjadi tujuan ideal, tujuan yang realistis sesuai dengan posisi dan tujuan paling minimum yang mungkin dapat dicapai. Apabila tujuan sudah disusun dan ditetapkan, baru kemudian disusun rencana dan strategi untuk mewujudkan tujuan tersebut serta menegaskan posisi dalam negosiasi. Penetapan posisi dalam pranegosiasi dimaksudkan untuk lebih menyakinkan diri tim negosiator. Posisi yang ditetapkan dapat berubah atau bergeser, ketika proses negosiasi sudah berlangsung, tergantung perkembangan yang terjadi.

- b. Melengkapi data (baik data pribadi maupun data pihak lawan)  
Ketersediaan data akan memudahkan dalam mendukung argumentasi yang diajukan. Gunakan tahap pranegosiasi untuk mendapatkan informasi atau data yang selengkap-lengkapnyanya yang berkaitan dengan pokok sengketa yang akan dinegosiasikan, termasuk informasi mengenai pihak lawan, seperti karakter perusahaan, karakter top manajemen. Data tersebut dapat diperoleh melalui brosur, majalah, surat kabar, laporan rugi laba, internet, atau melalui wawancara dengan pihak lain yang pernah berhubungan dengan pihak lawan. Perlu diperhatikan, sekecil apapun informasi yang diperoleh harus dikaji, jangan menganggapnya tidak penting.

- c. Mempersiapkan tim negosiator Memilih negosiator yang tepat merupakan bagian dari strategi. Negosiator yang dipilih berdasarkan kualifikasi kasus, pengalaman negosiasi, karakter personal yang baik dan memiliki kewenangan untuk memutuskan (decision maker). Hindari memilih negosiator karena senioritas dan hal-hal yang tidak objektif. Upayakan tim negosiator yang dipilih tidak memiliki karakter personal yang seragam dan masing-masing memiliki kekuatan karakter personal yang dibutuhkan. Misalnya ada anggota tim yang pandai berkomunikasi dan familiar, orang yang pandai mengamati situasi dan cepat menganalisis keadaan, orang yang sabar atau mungkin juga dibutuhkan orang yang tegas dalam berbicara dan bersikap. Jika tim negosiator telah ditetapkan, sangat dianjurkan pada tahap pranegosiasi melakukan latihan atau simulasi sekaligus membagi peran. Seorang negosiator wajib memiliki beberapa karakter sebagai berikut :
1. Mampu berkomunikasi dengan baik. Bahasa yang mudah dimengerti, tidak bombastis, tidak bertele-tele dan efektif.
  2. Tidak emosional dalam bersikap dan bertindak. Mampu mengendalikan diri secara wajar, tidak kasar.
  3. Mampu dengan cepat memahami pembicaraan lawan dan menganalisisnya.
  4. Tidak mudah “hanyut” dalam pembicaraan lawan.

5. Mampu membangun team work dalam proses negosiasi. Tidak menganggap diri sendiri lebih dominan dan berkuasa dari anggota tim lainnya. Masing-masing anggota memiliki peran yang sama penting.

d. Menentukan strategi awal

Strategi awal maksudnya adalah siasat atau taktik yang akan digunakan ketika pertama kali negosiasi berlangsung. Strategi awal ditentukan dengan cara memperkirakan kekuatan tim negosiator pihak lawan dan kemungkinan strategi yang dijalankan. Setelah negosiasi berlangsung, kemungkinan besar strategi akan mengalami perubahan atau penyesuaian tergantung perkembangan yang terjadi.

2) Tahap Negosiasi

Tahap inilah negosiasi yang sesungguhnya. Para pihak bertemu dan berhadapan muka di meja perundingan. Tempat yang digunakan berdasarkan kesepakatan para pihak, bisa di hotel, kantor, atau rumah. Tahap ini terdiri dari tiga kegiatan, yaitu presentasi dari para pihak, proses perundingan atau tawar-menawar solusi, merumuskan draf kesepakatan.

a. Presentasi dari para pihak

Para pihak secara bergantian menyampaikan presentasinya, yang berisi pokok sengketa, harapan, tawaran solusi penyelesaian, dan

komitmen untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Presentasi disampaikan secara tertulis dan dibacakan.

b. Proses perundingan atau tawar-menawar solusi

Pada proses perundingan ini, para pihak akan menerapkan berbagai strategi dalam mencapai tujuannya. Ada banyak strategi yang dapat digunakan dalam bernegosiasi. James G Petterson menjelaskan ada lima strategi, yaitu withdrawal (avoidance), smoothing (accommodation), compromise, force (competition) dan problem solving.<sup>46</sup> Di samping mempraktekkan strategi. Tim negosiator juga harus mampu mengenali strategi atau taktik yang diterapkan pihak lawan dan berusaha tidak terjebak. Menurut Tim Hindle.<sup>47</sup>

Sepuluh langkah yang dapat dipedomani agar negosiasi berjalan dengan lancar, baik dan menghasilkan posisi menang-menang, adalah sebagai berikut:<sup>48</sup>

1. Ketahui apa yang anda inginkan dan apa yang mereka inginkan. Kalimat itu mudah diucapkan, tapi sulit dikerjakan. Apa yang anda inginkan? Jangan sampai pihak mereka yang menentukan apa yang anda inginkan. Jika ingin kenaikan gaji, berapa besar? Berapa persen? Tulis semua yang anda inginkan sebelum memulai negosiasi.
2. Bersikap sabar. Jika kurang sabar, anda kelihatan seperti seorang amatir dan malah merusak negosiasi. Menurut Ed Brodow, penulis

<sup>46</sup> Dalam Joni Emerzon, 2001, Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan: Negosiasi, Mediasi, Konsolisiasi, Dan Arbitrase, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hlm. 57-59.

<sup>47</sup> Tim Hindle, Ibid., hlm. 37.

<sup>48</sup> Harian Umum Republika, Rabu, 13 Agustus 2003 dari Speakingconnection.com.

Negotiate with Confidence, ketidaksabaran anda dapat merusak perunding lain, jika mereka melakukannya dengan tergesa-gesa.

3. Ketahui nilai tawar. Salah satu masalah terbesar dalam pelelangan bagi para pembeli adalah bahwa mereka terjebak pada antusiasme selama proses tawar-menawar dan akhirnya membeli. Bisa jadi angka yang jauh lebih tinggi dari yang pernah dibayangkan. Jadi, mereka gagal mengetahui tawaran mereka yang semestinya. Ini dapat juga terjadi dalam proses negosiasi. Maka, ketahui titik nilai tawarnya.
4. Apa yang menjebak anda. Dalam setiap negosiasi anda perlu membuat konsesi. Tentukan dulu konsesi apa yang tidak benar-benar penting bagi anda dan apa yang penting bagi anda.
5. Sesuaikan keuntungan anda dengan keinginan mereka. Untuk mengharapkan seseorang memberi sesuatu kepada anda, anda harus memberi nilai dan keuntungan bagi dia. Jika anda tahu apa yang diinginkan orang lain, pelajari keinginan-keinginan anda yang cocok dengan kebutuhannya.
6. Cari peluang sama-sama menang. Inilah pola pikir yang harus diraih. Tidak ada pihak yang lebih kalah atau lebih menang dalam sebuah negosiasi. Kedua belah pihak harus sama-sama menang, sehingga masing-masing pihak dapat mengisi celah yang ada.
7. Cari kompromi. Ada hal-hal yang anda tidak dapat menerimanya, tapi hal lainnya dapat diterima. Kenali sendiri sebelumnya dalam hal apa anda dapat fleksibel, dan seberapa fleksibel.

8. Jangan pernah memangkas nilai anda. Ini mantera dasar dari proses negosiasi dan biasanya terjadi saat orang menawarkan harga atau syarat-syarat. Jangan sampai mengecilkan nilai anda yang seharusnya sepadan dengan konsesi. Jika anda rela menerima tanpa mendapatkan sesuatu, kredibilitas anda nol, baik sekarang maupun di masa mendatang.
9. Mantapkan posisi anda. Jika anda menawarkan proposal yang bagus dan anda tahu itu, pertahankan. Jangan sampai ketakutan, konsesi mitra negosiasi anda atau bahasa mereka membuat anda mundur dari posisi anda.
10. Dokumentasikan perjanjian segera. Anda telah mendapatkan apa yang diinginkan, juga sebaliknya mereka mendapat apa yang mereka inginkan. Inilah situasi win-win itu. Segera buat perjanjiannya di atas kertas resmi.

3) Merumuskan draft kesepakatan

Setelah proses tawar-menawar yang ketat, suatu proses negosiasi yang baik akan memunculkan opsi-opsi yang dapat dipilih para pihak sebagai jalan keluar dari permasalahan yang disengketakan. Pada proses ini para pihak mulai membuat dan saling menawarkan proposal kepada pihak lainnya. Isi proposal tersebut dinegosiasikan lagi sampai tercapai titik kesamaan pendapat dan kepentingan, untuk kemudian dirumuskan ke dalam draft akta kesepakatan (akta kompromi atau akta perdamaian). Draft kesepakatan dikaji secara

mendalam sampai para pihak memahami betul isinya dan tidak ada lagi misinterpretasi terhadap redaksional pasal-pasal nya. Hasilnya adalah akta kesepakatan yang siap ditandatangani oleh para pihak sebagai akhir dari sengketa.

#### 4) Tahap Penandatanganan Hasil Negosiasi

Tahap ini merupakan penutup dari proses negosiasi. Para pihak yang diwakili oleh orang berwenang membubuhkan tanda tangan pada akta kesepakatan (akta perdamaian atau akta kompromi) sebagai tanda setuju dan berkomitmen untuk melaksanakan isinya secara bertanggung jawab. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat (2) yang menyatakan, bahwa penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa (APS) dalam pertemuan langsung para pihak (negosiasi) diselesaikan dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.

#### 5) Tahap Pelaksanaan Akta Perdamaian

Kemudian Pasal 6 ayat (7), memberi ketentuan, bahwa kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk melaksanakannya dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 hari sejak penandatanganan, dan Pasal 6 ayat (8), menyatakan kesepakatan penyelesaian sengketa wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari sejak pendaftaran.

Dalam hal pelaksanaan akta kesepakatan, sepanjang para pihak melaksanakan sendiri secara sukarela maka tidak perlu ada pendaftaran akta kesepakatan di Pengadilan Negeri. Namun jika dikhawatirkan ada pihak yang akan melanggar isi kesepakatan, maka pendaftaran tersebut perlu dilakukan.

### **3. Arbitrase**

Selanjutnya ketentuan dibolehkan menggunakan arbitrase sebagai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan terdapat dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 disebutkan antara lain bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap diperbolehkan, akan tetapi putusan arbiter hanya mempunyai kekuatan eksekutorial setelah memperoleh izin atau perintah untuk dieksekusi (*executoir*) dari pengadilan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 masih mempertahankan Pasal 3 ayat (1), yang menyatakan “Pasal ini mengandung arti bahwa di samping pengadilan negara tidak diperkenankan lagi adanya peradilan-peradilan yang dilakukan oleh bukan Badan Peradilan Negara. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan”. Eksistensi arbitrase semakin kuat, setelah berlakunya Undang- Undang Nomor 30 Tahun 1999.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Candra Irawan, 2017, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesi*, CV.Mandar Maju, Bandung, hal 87

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman secara khusus mengatur alternatif penyelesaian sengketa pada Pasal 58-61. Berisi ketentuan:

- a. Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.
- b. Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- c. Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
- d. Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.
- e. Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.
- f. Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.
- g. Kesepakatan secara tertulis bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik

## 5. Kelebihan dan Kekurangan Penyelesaian Sengketa Non Litigasi

### a. Arbitrase

Kehadiran lembaga arbitrase sebagai salah satu pranata hukum dalam penyelesaian sengketa dipengaruhi oleh kekecewaan masyarakat terutama kalangan pelaku bisnis terhadap kinerja pengadilan yang lambat, mahal dan tidak menghasilkan win-win solution. Beberapa hal yang menjadi pertimbangan kalangan pelaku bisnis memanfaatkan lembaga arbitrase, antara lain:<sup>50</sup>

- 1) Para pihak yang bersengketa dapat memilih para arbiternya sendiri dan untuk itu tentunya akan dipilih mereka yang memiliki integritas, kejujuran, keahlian dan profesionalisme di bidangnya masing-masing (dan sama sekali tidak mewakili pihak atau konsultan bagi yang memilihnya).
- 2) Pelaksanaan majelis arbitrase konfidensial dan oleh karena itu dapat menjamin rahasia dan publisitas yang tidak dikehendaki.
- 3) Putusan arbitrase sesuai dengan kehendak dan niat para pihak merupakan putusan final dan mengikat para pihak terhadap sengketanya.
- 4) Karena putusannya final dan mengikat, tata caranya bisa cepat, tidak mahal serta jauh lebih rendah dari biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam proses pengadilan.

---

<sup>50</sup> Priyatna Abdurasyid, 2002, Pengusaha Indonesia Perlu Meningkatkan Minatnya Terhadap Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Disputes Resolution-ADR/Arbitration) Suatu Tinjauan, Jurnal Hukum Bisnis Volume 21 Oktober-November 2002, hlm. 8.

5) Tata cara arbitrase lebih informal dari tata cara pengadilan dan oleh karena itu terbuka untuk memperoleh dan tersedianya tata cara penyelesaian kekeluargaan dan damai (*amicable*), memberi kesempatan luas untuk meneruskan hubungan komersial para pihak dikemudian hari setelah berakhirnya proses penyelesaian sengketa.

Dibandingkan dengan pengadilan, arbitrase mempunyai **kelebihan**, sebagai berikut:<sup>51</sup>

1. Sidang arbitrase dilaksanakan tertutup untuk umum, sehingga kerahasiaan sengketa para pihak terjamin.
2. Kelambatan yang diakibatkan oleh hal prosedural dan administratif dapat dihindari.
3. Para pihak yang bersengketa dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengalaman, pengetahuan, jujur dan adil, serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan.
4. Sikap arbiter atau majelis arbiter dalam menangani perkara arbitrase didasarkan pada sikap yang mengusahakan win-win solution terhadap para pihak yang bersengketa.
5. Pilihan umum untuk menyelesaikan sengketa, proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase dapat ditentukan oleh para pihak.

---

<sup>51</sup> Grace Henni Tampongangoy, Arbitrase Merupakan Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Dagang Internasional, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/viewFile/7081/6594>, diakses 3 Maret 2017, hlm. 162.

6. Putusan arbitrase mengikat para pihak (final and binding) dan dengan melalui tata cara sederhana ataupun langsung dapat dilaksanakan.

7. Suatu perjanjian arbitrase (klausul arbitrase) tidak menjadi batal karena berakhir atau batalnya perjanjian pokok.

8. Dalam proses arbitrase, arbiter atau majelis arbitrase harus Mengutamakan perdamaian di antara para pihak yang bersengketa.

Selain kelebihan tersebut, terdapat juga **kelemahan** dari arbitrase, yaitu:

1) Putusan arbitrase ditentukan oleh kemampuan teknis arbiter untuk memberikan keputusan yang memuaskan untuk melakukan rasa keadilan para pihak.

2) Apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan arbitrase, maka diperlukan perintah dari pengadilan untuk melakukan eksekusi atas putusan arbitrase tersebut.

3) Pada praktiknya pengakuan dan pelaksanaan keputusan arbitrase asing masih menjadi hal yang sulit.

4) Pada umumnya pihak-pihak yang bersengketa di arbitrase adalah perusahaan-perusahaan besar, oleh karena itu untuk mempertemukan kehendak para pihak yang bersengketa dan membawanya ke badan arbitrase tidaklah mudah.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Ibid 89

- 5) Arbitrase belum dikenal secara luas, baik oleh masyarakat awam, maupun masyarakat bisnis, bahkan oleh masyarakat akademis.

Masyarakat masih banyak yang belum mengetahui keberadaan dan kiprah dari lembaga-lembaga seperti BANI, BASYARNAS, dan P3BI.

- 6) Masyarakat belum menaruh kepercayaan yang memadai, sehingga enggan menggunakan lembaga arbitrase. Hal ini dapat dilihat dari sedikitnya perkara yang diajukan dan diselesaikan melalui lembaga arbitrase yang sudah ada.
- 7) Lembaga arbitrase dan APS/ADR tidak mempunyai daya paksa melakukan eksekusi putusannya.
- 8) Kurangnya kepatuhan para pihak terhadap putusan arbitrase, sehingga seringkali mengingkari dengan berbagai cara, baik dengan teknik mengulur-ulur waktu, perlawanan, gugatan pembatalan ke pengadilan, dan sebagainya.
- 9) Kurangnya para pihak memegang etika bisnis. Sebagai suatu mekanisme extra judicial, arbitrase hanya dapat bertumpu di atas etika bisnis, seperti kejujuran dan kewajaran.<sup>53</sup>

#### **b. Mediasi**

Pilihan penyelesaian sengketa alternatif (Mediasi) ini secara umum mempunyai **kelebihan** dibandingkan dengan lembaga peradilan yang lebih bersifat formil. Adapun kelebihan tersebut adalah:<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Bambang Sutiyoso, 2006, Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solusi dan Antisipasi Bagi Peminat Bisnis dalam Menghadapi Sengketa Kini dan Mendatang, Citra Media Hukum, Yogyakarta, hlm.104-105.

1. Kerahasiaan terjamin oleh para pihak yang bersengketa.
2. Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedur dan administrasi.
3. Para pihak dapat memilih mediator yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman, serta latar belakang yang memadai mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil.
4. Para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalah, proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.
5. Putusan untuk pola selain mediasi sifatnya tidak final dan mengikat, sehingga masih dapat dimungkinkan upaya hukum lain.

Menurut Christoper W.Noor, alternatif penyelesaian sengketa ini dianggap lebih cocok daripada melalui jalur pengadilan dengan alasan-alasan sebagai berikut:<sup>55</sup>

- 1) . Sifat kesukarelaan dalam proses
- 2) Prosedur cepat.
- 3) Keputusan nonjudisial.
- 4) Prosedur rahasia.
- 5) Fleksibilitas yang besar dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah.
- 6) Hemat waktu dan biaya .
- 7) Perlindungan dan pemeliharaan hubungan kerja.

---

<sup>54</sup> Bambang Sutyoso, *Op.Cit*, hal 36

<sup>55</sup> *Ibid*, hal 40

- 8) Kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan tinggi, karena di dasarkan win-win solution

Kelebihan itu akan terlihat jika proses penyelesaian sengketa yang dipergunakan adalah Lembaga Arbitrase, dimana sifat putusannya adalah final dan mengikat. Adapun kelemahan dari pola mediasi adalah menurut Gatot Soemartono, dalam bukunya *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia* (2006) mencatat empat **kelemahan** arbitrase.<sup>56</sup>

1. Arbitrase hanya untuk para pihak yang bonafide. Artinya, arbitrase hanya cocok untuk pengusaha atau para pihak yang jujur dan dapat dipercaya. Jika salah satu pihak selalu mencari celah untuk memperkarakan kembali putusan arbitrase, proses melalui arbitrase justru lebih banyak memakan waktu, biaya, dan tenaga.
2. Ketergantungan mutlak pada arbiter. Putusan arbitrase sangat tergantung pada kemampuan teknis arbiter untuk memberikan putusan yang memuaskan kedua belah pihak. Asumsi umum arbiter adalah orang yang ahli. Tetapi keahlian saja bukan jaminan bahwa mereka akan memberikan putusan yang memuaskan dua pihak sekaligus.
3. Tidak ada legal presedence putusan terdahulu. Dalam memutus suatu perkara, arbiter tidak terikat pada putusan arbitrase sebelumnya. Artinya, putusan-putusan arbitrase atas suatu sengketa terbuang tanpa manfaat meskipun di dalamnya terkandung argumentasi berbobot dari para arbiter. Akibatnya, sangat mungkin terjadi putusan arbitrase yang

---

<sup>56</sup> Sebagaimana ditulis pada <https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol20225/untung-rugi-menggunakan-jalur-alternatif>, yang diunduh pada 3 Februari 2022

saling berlawanan. Keempat, masalah hambatan pengakuan dan pelaksanaan putusan arbitrase asing. Dalam praktik, acapkali timbul masalah sehubungan dengan pengakuan dan pelaksanaan arbitrase asing di Indonesia; atau sebaliknya putusan arbitrase Indonesia di luar negeri. Eksekusi putusan arbitrase sangat menentukan kepercayaan para pihak terhadap lembaga itu sendiri. Kalau sulit dieksekusi, tentu mereka akan lebih memilih pengadilan yang punya aparat eksekusi.

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan konflik atau sengketa di mana pihak luar atau pihak ketiga yang tidak memihak (*impartial*) bekerja sama dengan pihak yang bersengketa atau konflik untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Alternatif penyelesaian sengketa melalui negosiasi ini memiliki beberapa **kelebihan**, yakni diantaranya adalah:<sup>57</sup>

1. Keputusan yang hemat
2. Penyelesaian secara cepat
3. Hasil yang memuaskan bagi seluruh pihak
4. Kesepakatan yang komprehensif
5. Keputusan-keputusan yang bisa dilaksanakan
6. Keputusan yang berlaku tanpa mengenal waktu.

Sedangkan yang menjadi **kelemahan** satu-satunya yang ada pada proses mediasi terletak pada kekuatan eksekusi para pihak setelah mencapai kesepakatan. Karena kesepakatan dicapai dengan cara suka rela,

---

<sup>57</sup> Adi januarsa, Makalah, "Model Alternatif Penyelesaian Sengketaan Berbagai Kelemahan dalam UU No. 30 Tahun 1999" Denpasar

maka eksekusi atas kesepakatan itu pun juga dengan kondisi yang suka rela pula. Oleh karena itu proses mediasi hanya akan efektif diterapkan pada para pihak yang benar-benar secara suka rela menghendaki perselisihan diselesaikan secara mediasi. Dengan demikian, mengandung konsekuensi bahwa mediator serta hal-hal lain selama proses mediasi pun tetap secara suka rela harus diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa.

### c. Negosiasi

Negosiasi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa secara kompromi (kooperatif antar pihak) dengan tujuan pemecahan masalah bersama. Alternative penyelesaian sengketa melalui negosiasi ini memiliki beberapa **kelebihan**, yakni diantaranya adalah.<sup>58</sup>

1. Negosiasi memberi peluang yang sangat luas bagi para pihak untuk menentukan pilihan-pilihannya
2. Tidak bergantung pada norma hukum tertulis
3. Dapat memberikan ruang bagi para pihak untuk bisa menang secara bersama-sama.
4. semua pihak memperoleh kesempatan untuk menjelaskan berbagai persoalan dalam proses negosiasi.

Sedangkan yang menjadi **kelemahan** dari alternatif penyelesaian sengketa melalui lembaga negosiasi ini, yakni diantaranya adalah:

---

<sup>58</sup> Adi januarsa, Makalah, "Model Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Berbagai Kelemahan dalam UU No. 30 Tahun 1999" Denpasar

- 1) Tidak ada kepercayaan antara para pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan suatu sengketa tertentu.
- 2) Dalam negosiasi sering kali yang terjadi adalah tidak ada satu upaya pun untuk mencoba saling mendengarkan kehendak dan keinginan masing-masing pihak yang sedang pihak.

#### **d. Konsiliasi**

UU No. 30 Tahun 1999 tidak memberikan suatu rumusan yang eksplisit atas pengertian atau definisi dari konsiliasi. Bahkan tidak dapat ditemui satu ketentuan pun dalam UU No. 30 Tahun 1999 ini mengatur mengenai konsiliasi. Perkataan konsiliasi sebagai salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 dan Alinea ke-9 Penjelasan Umum Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tersebut.

Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi. Kedua cara ini adalah melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Konsiliasi dan mediasi sulit dibedakan. Namun menurut Behrens, ada perbedaan antara kedua istilah ini, yaitu konsiliasi lebih formal daripada mediasi. Konsiliasi bisa juga diselesaikan oleh seorang individu atau suatu badan yang disebut dengan badan atau komisi konsiliasi. Persidangan suatu komisi konsiliasi biasanya terdiri dari dua tahap, yaitu tahap tertulis dan tahap lisan. Dalam tahap pertama, (sengketa yang diuraikan secara tertulis) diserahkan kepada badan konsiliasi. Kemudian badan ini akan mendengarkan keterangan

lisan dari para pihak. Para pihak dapat hadir pada tahap pendengaran, tetapi bisa juga diwakili oleh kuasanya. **Kelebihan** dari alternatif penyelesaian sengketa melalui konsiliasi ini hampir sama dengan mediasi yakni: cepat, murah, dan dapat diperoleh hasil yang efektif. Sedangkan yang menjadi **kelemahan** alternatif penyelesaian sengketa melalui konsiliasi ini adalah bahwa putusan dari lembaga konsiliasi ini tidak mengikat, sehingga sangat tergantung sepenuhnya pada para pihak yang bersengketa.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Adi januarsa, Makalah, *“Meodel Alternatif Penyelesaian Sengketadan Berbagai Kelemahan dalam UU No. 30 Tahun 1999”* Denpasar

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan teliti dan seksama guna memperoleh suatu kebenaran. Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Suatu metode penelitian akan mengemukakan secara teknis tentang metode-metode yang digunakan dalam penelitian. Dalam melakukan penelitian agar terlaksana dengan maksimal maka penelitian menggunakan beberapa metode sebagai berikut :

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Enrekang khususnya di Kecamatan Maiwa dengan pertimbangan memperoleh data dan informasi yang akurat karena di kecamatan ini terdapat penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi.

#### **B. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu dengan melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudi, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta hal 13

### C. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya. Data primer di dapat dari sumber informan yaitu individu atau perseorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti.<sup>61</sup> Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini digunakan untuk mendukung informasi primer yang telah diperoleh yaitu dari bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, dan lain sebagainya.<sup>62</sup>

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian Pustaka (*library research*), yaitu menelaah berbagai buku kepustakaan, koran, dan karya ilmiah yang ada hubungannya dengan objek penelitian.
2. Penelitian lapangan (*fieldresearch*), yaitu pengumpulan data dengan mengamati secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki.

### D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan kegiatan yang penting bagi kegiatan penelitian, karena pengumpulan data tersebut akan menentukan berhasil tidaknya suatu penelitian. Sehingga dalam pemilihan teknik pengumpulan data harus cermat. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>61</sup> M. Iqbal Hasan, 2002. Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya. Penerbit Ghalia Indonesia : Jakarta

<sup>62</sup> Ibid, hlm 58

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam.<sup>63</sup> Sedangkan maksud dari wawancara menurut Lincon dan Guba dalam Basrowi dan Suwandi ialah mengonstruksi perihal orang, kejadian, kegiatan, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, dan kepedulian, merekonstruksi kebulatan-kebulatan harapan pada masa yang akan datang, memverifikasi, mengubah dan memperluas informasi dari orang lain. Wawancara dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui persepsi pemustaka tentang kinerja pustakawan. Wawancara dilakukan secara langsung kepada aparat desa yang menjadi mediator dan orang yang melakukan mediasi dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebagai pedoman wawancara sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan oleh responden.

b. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung pada objek kajian. Observasi ialah pemilihan, perubahan, pencatatan, dan pengodean serangkaian perilaku dan suasana yang berkenaan dengan organisasi, sesuai dengan tujuan-

---

<sup>63</sup> M. Iqbal Hasan, 2002. Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya. Penerbit Ghalia Indonesia : Jakarta

tujuan empiris. Observasi yang dimaksud dalam teknik pengumpulan data ini ialah observasi pra-penelitian, saat penelitian dan pasca-penelitian yang digunakan sebagai metode pembantu, dengan tujuan untuk mengamati bagaimana kinerja pustakawan pada layanan sirkulasi.

c. Studi Pustaka

Menurut Martono studi pustaka dilakukan untuk memperkaya pengetahuan mengenai berbagai konsep yang akan digunakan sebagai dasar atau pedoman dalam proses penelitian. Peneliti juga menggunakan studi pustaka dalam teknik pengumpulan data. Studi pustaka dalam teknik pengumpulan data ini merupakan jenis data sekunder yang digunakan untuk membantu proses penelitian, yaitu dengan mengumpulkan informasi yang terdapat dalam artikel surat kabar, buku-buku, maupun karya ilmiah pada penelitian sebelumnya. Tujuan dari studi pustaka ini adalah untuk mencari fakta dan mengetahui konsep metode yang digunakan.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Martono, Nanang. 2010. Metode Penelitian Kuantitatif. Jakarta: PT Raya Grafindo Persada.

### **E. Analisis Data**

Data-data yang telah diperoleh baik data primer maupun data sekunder kemudian akan diolah dan dianalisis untuk menghasilkan kesimpulan. Kemudian disajikan secara deskriptif, guna memberikan pemahaman yang jelas dan terarah dari hasil penelitian nantinya. Analisis data yang digunakan adalah analisis daya yang berupaya memberikan gambaran secara jelas dan konkrit terhadap objek yang dibahas secara kualitatif dan kuantitatif dan selanjutnya data tersebut disajikan secara deskripsi yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini



**BOSOWA**

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Enrekang**

Sengketa tanah yang terjadi di Desa Patondongsalu Kabupaten Enrekang Kecamatan Maiwa kerap terjadi, Sengketa tanah yang terjadi disebabkan karena tanah yang menjadi objek warisan menjadi rebutan baik bagi para ahli waris maupun oleh keluarga lain. Rebutan hak atas tanah disebabkan karena tanah sangat dibutuhkan oleh masyarakat apalagi di Kabupaten Enrekang, tanah dijadikan sebagai lahan perkebunan. Harga tanah meningkat dengan cepat, seiring masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan atau haknya. Pihak-pihak yang bersengketa tersebut akan mempertahankan hak bahkan menggugat para ahli waris sah.

Penguasaan tanah secara yuridis memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah yang dimilikinya. Keinginan manusia yang selalu ingin menguasai dan memiliki tanah, tentu saja bisa menimbulkan sengketa di antara masyarakat itu sendiri, sebab itulah diperlukan adanya aturan-aturan jelas dalam kepemilikan tanah. Selain itu, diperlukan suatu mekanisme yang tepat untuk menyelesaikan sengketa antar warga ini. Salah satu metode yang memberikan solusi bagi pihak yang bersengketa adalah melalui jasa non litigasi (penyelesaian di luar pengadilan). Mediator yang biasa ditugaskan adalah pemimpin wilayah misalnya Kepala Desa, Camat

yang memahami secara baik kondisi warganya dan tentunya dihormati oleh warganya.

Salah satu contoh penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Enrekang khususnya di Kecamatan Maiwa dilakukan penyelesaian dengan metode mediasi. Pelaksanaan mediasi ini awalnya dilakukan di tingkat Dusun kemudian ke tingkat Desa, apabila mediasi tidak berhasil baru dilanjutkan ke tingkat kecamatan atau pengadilan. Mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di tingkat kecamatan yaitu Camat Kecamatan Maiwa. Dalam penyelesaian sengketa *a quo* tersebut dilakukan dengan sukarela oleh para pihak dengan pemerintah daerah setempat yang menjadi mediatornya.

Berdasarkan penelusuran dokumen sengketa tiga tahun terakhir di Desa Pattondongsalu, ternyata tidak banyak sengketa yang berhasil melalui proses non litigasi sehingga sengketa tetap berlanjut ke pengadilan (proses litigasi). Para pihak yang bersengketa tidak mencapai kata mufakat atau kesepakatan. Adapun dilakukannya penyelesaian sengketa alternatif melalui mediasi karena setiap sengketa khususnya perkara perdata diharuskan terlebih dahulu melakukan mediasi dengan harapan dapat menghasilkan kesepakatan (*win-win solution*) sebelum diperiksa perkaranya oleh hakim.<sup>65</sup>

Alternatif penyelesaian sengketa yang sering digunakan oleh masyarakat yaitu mediasi dan negosiasi di luar pengadilan, namun jika melalui penyelesaian sengketa alternatif (non litigasi) tidak tercapai kata sepakat

---

<sup>65</sup> Kurniati, Baso, Zulkifli, "Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar", J. Paradigma Administrasi Negara, Vol. 3 (2), Juni 2021, hlm.145

anatar para pihak yang bersengketa, maka sengketa tersebut ditempuh melalui proses litigasi (pengadilan).

Berikut ini peneliti menguraikan pelaksanaan mediasi di Kabupaten Enrekang :

### **1. Proses Penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Enrekang Kec. Maiwa**

Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

- a. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
- b. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya.
- c. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara seseorang dengan seseorang lainnya. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Enrekang Kecamatan Maiwa Desa Pattondongsalu antara pihak ahli waris BDS dan Hj.SP, proses

penyelesaian sengketa dilakukan melalui mediasi dengan tahapan sebagai berikut :<sup>66</sup>

a. Mengajukan Pengaduan ke Kantor Desa

Pihak ahli waris BDS mengajukan pengaduan ke Kepala Desa karena resah dengan tingkah pihak Hj.SP yang mengelola dan menganggap tanah yang di persengketakan.

b. Kepala Desa Menghadirkan Pihak-Pihak yang Bersengketa

Kepala Desa terlebih dahulu menghadirkan pihak ahli waris BDS sebagai pihak pertama (Penggugat), dan memintai keterangan, kemudian menghadirkan pihak Hj.SP sebagai pihak kedua (tergugat) dan dimintai keterangan mengenai sengketa tanah yang sedang dihadapinya.

c. Mengumpulkan Data

Kepala Desa meminta keterangan mengenai silsilah tanah yang dipersengketakan dari kedua belah pihak, menelusuri siapa pemilik awal dari tanah yang disengketakan tersebut, siapa keturunan yang berkaitan dengan sengketa tanah (kurang lebih selama satu minggu) guna menggali informasi yang akurat.

d. Mediasi

Kedua belah pihak kemudian dipertemukan kembali dalam rapat sidang di desa, Kepala Desa selaku mediator berusaha untuk mendamaikan terlebih dahulu pihak ahli waris BDS dan Hj.SP. Namun mediasi yang dilakukan pada saat itu tidak menemukan titik terang dan kedua belah

---

<sup>66</sup> Muhlis, Mediator, Desa Pattondongsalu, Wawancara, 10 Juni 2022

pihak sudah sama-sama emosi sehingga mediasi tersebut ditunda dan dilanjutkan dua hari kedepan.

Pada saat mediasi kedua dilaksanakan, mediator masih berusaha untuk mendamaikan dan berusaha menghidupkan suasana sehingga tidak menimbulkan emosi di antara kedua belah pihak, pada saat mediasi berlangsung mediator mengungkapkan fakta-fakta bahwa pihak ahli waris BDS adalah pemilik tanah yang sebenarnya dibuktikan dengan PBB, kemudian pihak Hj.SP akhirnya mengalah dan ingin tunduk pada kesepakatan mediasi.

e. Keputusan

Setelah para pihak setuju dengan kesepakatan mediasi, bahwa pihak ahli waris BDS berhak atas hak kepemilikan tanah dan pihak Hj.SP yang sementara mengelola tanah tersebut diberikan kesempatan untuk mengambil hasil dari tanah selama satu tahun dan siap mengembalikan tanah tersebut kepada pihak ahli waris BDS sesuai dengan kesepakatan. Hasil mediasi yang dilakukan ini kemudian dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh kedua pihak dan mediator.

Namun setelah satu tahun, pihak Hj.SP mengingkari hasil dari mediasi yang telah disepakati bersama, sehingga Kepala Desa selaku mediator mengundang kembali kedua belah pihak untuk melaksanakan mediasi ulang. Pihak dari Hj.SP tetap terus dengan keputusannya dengan alasan memiliki sertifikat tanah. Pihak ahli waris BDS juga memiliki sertifikat atas tanah yang sama. Mediaotor telah mengecek kedua sertifikat tersebut di kantor Badan

Pertanahan Nasional Kabupaten Enrekang dan ternyata sertifikat tanah yang dimiliki oleh Hj.SP merupakan sertifikat palsu. Setelah mengetahui bahwa sertifikat yang dimilikinya palsu, pihak dari Hj.SP tetap menolak tunduk pada kesepakatan mediasi. Mediasi yang dilakukan ini tidak mencapai kesepakatan dan akhirnya berlanjut ke tingkat kecamatan.

Proses penyelesaian sengketa tanah antara ahli waris BDS dan Hj.SP selanjutnya di mediasi pada tingkat kecamatan. Menurut narasumber Syarifuddin Saile, Kasi Trantib mengatakan, pihak-pihak yang bersangkutan telah mengikuti prosedur sebagai berikut :<sup>67</sup>

a. Pengaduan ke Kantor Kecamatan Maiwa

Sengketa antara pihak ahli waris BDS dan pihak Hj.SP yang tidak mencapai kesepakatan di tingkat desa akhirnya dibuatkan surat pengantar untuk mediasi ke tingkat kecamatan. Setelah surat pengantar sudah sampai ke kecamatan, Camat sekaligus mediator menangani sengketa tersebut dan meminta keterangan kepada kedua pihak yang bersengketa.

b. Mengumpulkan Data

Pihak kecamatan mengumpulkan data dan informasi terkait sengketa antara pihak ahli waris BDS dan pihak Hj.SP.

c. Mediasi

Kedua belah pihak diundang ke kantor kecamatan untuk melaksanakan mediasi, pelaksanaan mediasi di tingkat kecamatan dihadiri oleh Camat

---

<sup>67</sup> Syarifuddin Saile, Kasi Trantib Kec.Maiwa, Wawancara, 24 Februari 2022

Maiwa sekaligus menjadi mediator, Kasi Tantrib Kecamatan Maiwa, dan kedua belah pihak.

Pelaksanaan mediasi di tingkat kecamatan dilaksanakan sebanyak dua kali, namun pihak Hj.SP tetap bertahan dan menolak mengikuti hasil mediasi, mediator sudah melakukan berbagai cara agar sengketa ini tidak sampai ke pengadilan, mediator juga menjelaskan kepada para pihak bahwa banyak biaya yang akan dikeluarkan jika permasalahan ini sampai ke rana pengadilan. Namun kedua belah pihak tetap tidak sepakat dengan hasil mediasi dan siap melanjutkan masalah ini ke pengadilan.

d. Keputusan

Setelah pelaksanaan mediasi yang dilakukan sebanyak dua kali dan tidak mencapai kesepakatan, maka Camat Maiwa selaku mediator memberikan surat pengantar untuk menyelesaikan sengketa ini melalui pengadilan dan membuat berita acara mediasi.

Uraian diatas merupakan mekanisme penyelesaian sengketa secara mediasi yang terjadi di Desa Pattondongsalu dan Kecamatan Miawa, mediasi di luar pengadilan di Indonesia dipayungi oleh UndangUndang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, hal ini dapat dilihat pada Pasal 6 berbunyi:

1. Sengketa atau beda pendapat dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada iktikad baik dengan menyampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
2. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam

waktu paling lama 14 (empat belas hari) dan hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.

3. Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.
4. Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
5. Setelah menunjuk mediator atau lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi sudah harus dapat dimulai.
6. Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
7. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan iktikad baik serta wajib didaftarkan di pengadilan negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
8. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
9. Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad hoc.

Proses pelaksanaan mediasi di luar pengadilan, ketentuannya juga diatur dalam Pasal 58 dan Pasal 60 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Bab XII tentang Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan. Pasal 58 menentukan bahwa: “Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa”. Sedangkan Pasal 60 menentukan bahwa:

- a. Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.
- b. Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.
- c. Kesepakatan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik.

## **2. Faktor Penyebab Masyarakat Memilih Menyelesaikan Sengketa Melalui Jalur Mediasi.**

Salah satu faktor sehingga masyarakat di Kabupaten Enrekang khususnya di Kecamatan Maiwa jarang mengajukan kasus ke tingkat kecamatan bahkan sampai ke PN Enrekang adalah karena masyarakat mengetahui bahwa akan memungut biaya pengadilan yang banyak dibanding dengan tanah yang dipersengketakan dan akan merusak hubungan tali silaturahmi antara keluarga, itulah sebabnya masyarakat selalu berakhir damai.

Kepala Desa Mangkawani Bakri Said menegaskan bahwa, setiap kali dia datang ke pesta pernikahan, maupun acara lainnya yang ada di desa

Mangkawani, beliau selalu memberikan informasi mengenai sengketa tanah, bagaimana cara penyelesaian dan berapa biaya yang harus di keluarkan jika mediasi yang di lakukan di tingkat dusun tidak berhasil. Sehingga ketika ada masyarakat di desa Mangkawani yang bersengketa, seringkali mediasi di lakukan di tempat tersebut (diatas tanah yang di sengketakan) dan mediasi tersebut berhasil di hari itu juga.<sup>68</sup>

Beda halnya dengan apa yang terjadi di desa Pattondong Salu, masyarakat di sana tidak pernah menerima informasi ataupun sosialisasi dari pemerintah setempat mengenai sengketa pertanahan, namun masyakat desa lebih sering memilih untuk melaksanakan mediasi karena tidak ingin menimbulkan perpecahan antara tetangga ataupun keluarga, penyelesaian sengketa tanah menurut Muhlis, selaku Kepala Desa Pattondong Salu memang lebih sering diselesaikan secara damai, karena kebanyakan sengketa tanah yang terjadi di desa, kedua belah pihak merupakan keluarga.<sup>69</sup>

Hal yang sama juga di sampaikan oleh Camat Maiwa, setiap kali menangani kasus mediasi di tingkat kecamatan beliau selalu memberikan pandangan kepada masyarakat seperti apa peristiwa dan berapa banyak biaya yang akan dikeluarka ketika permasalahan ini sampai ke pengadilan.<sup>70</sup>

Berikut data penyelesaian sengketa tanah yang lanjut ke tingkat kecamatan :

---

<sup>68</sup> Bakri Said, Kepala Desa Mangkawani, Wawancara, 18 Mei 2022

<sup>69</sup> Muhlis, kepala Desa Pattondon Salu, Wawancara, 18 mei 2022

<sup>70</sup> Alwi, Camat Maiwa, Mediator, Wawancara, 11 Juni 2022

**Tabel 1. Sengketa Tanah yang lanjut ke Tingkat Kecamatan**

NO	Desa/ Kel	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022
1	Ongko	-	1	1
2	Mangkawani	3	-	2
3	Tapong	2	-	-
4	Kel. Bangkala	2	2	-
5	Tuncung	-	-	-
6	Pattondon Salu	1	2	-
7	Batu Mila	-	2	-
8	Kaluppang	-	1	-
9	Matajang	-	1	-
10	Pasang	-	1	-
Jumlah		8	10	3

Sumber Data : data yang dianalisis pihak kecamatan Maiwa tahun 2022

Berikut penjelasan mengenai sengketa tanah yang terjadi di Kecamatan Maiwa dilihat dari tabel di atas :

- 1) Sengketa tanah yang terjadi di Desa Ongko yang lanjut ke tingkat kecamatan pada tahun 2021 telah dilaksanakan pertemuan musyawarah mufakat selama dua kali dengan prinsip kekeluargaan sebagai salah satu upaya penyelesaian masalah, namun pada pertemuan tersebut salah satu pihak tidak puas terhadap kesepakatan yang ada sehingga permasalahan tersebut lanjut ke tingkat pengadilan. Kemudian sengketa tanah yang terjadi pada tahun 2022

juga sudah dilaksanakan dua kali pertemuan untuk memfasilitasi upaya penyelesaian secara mufakat dengan prinsip kekeluargaan dan tidak menghasilkan kata mupakat antara kedua belah pihak. Namun, berselang beberapa hari kedua belah pihak telah melakukan mupakat diluar forum dengan syarat biaya pemecahan sertifikat di tanggung oleh salah satu pihak.

- 2) Tahun 2020 diantara tiga kasus penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Desa mangkawani dua diantaranya berhasil menyelesaikan sengketa secara mupakat, namun satu kasus lanjut ke pengadilan karena kedua belah pihak tidak menyetujui hasil mupakat. Dan pada tahun 2022 kedua sengketa tanah yang terjadi di Desa Mangkawani lanjut ke tingkat pengadilan karena tidak adanya kata mupakat dalam penyelesaian secara musyawarah.
- 3) Kedua Sengketa tanah yang terjadi di Desa Tapong tahun 2020 tidak ada terjadi kesepakatan karena salah satu pihak tidak hadir.
- 4) Tahun 2020 sengketa tanah yang terjadi di Kelurahan Bangkala terdapat dua kasus sengketa. Sengketa tanah pertama berhasil mencapai kata mupakat dan yang satunya tidak ada kesepakatan sehingga dilanjutkan ke pengadilan. Pada tahun 2021 kedua sengketa tanah yang terjadi berhasil mencapai kata mupakat.
- 5) Sengketa tanah yang terjadi di Desa Pattondong Salu pada tahun 2020 tidak menghasilkan kata mupakat dan dilanjutkan ke pengadilan. Pada tahun 2021 kedua sengketa yang terjadi di Desa Pattondong Salu, salah satunya mencapai kesepakatan, namun lainnya lanjut ke pengadilan.

- 6) Kedua sengketa tanah yang terjadi di Desa Batu Mila pada tahun 2021, santu diantaranya lanjut ke pengadilan dan yang lainnya dapat diselesaikan secara mupakat.
- 7) Pada tahun 2021 di Desa Kaluppang terjadi sengketa pertanahan diselesaikan ditingkat kecamatan namun setelah diadakan pertemuan tidak ada kata mupakat sehingga kasus ini dilanjutkan ke pengadilan.
- 8) Desa Matajang pada tahun 2021 telah terjadi sengketa pertanahan yang diselesaikan ditingkat kecamatan dan berhasil mencapai kata mupakat.
- 9) Pada tahun 2021 di Desa Pasang telah terjadi sengketa tanah yang diselesaikan di tingkat kecamatan namun tidak berhasil dan dilanjutkan ke pengadilan.

Selain dari data di atas, ada juga penyelesaian sengketa yang lanjut ke PN Enrekang dan ada juga kasus yang masih belum terselesaikan di karenakan pihak berperkara yang diundang oleh kecamatan untuk menghadiri mediasi tidak hadir dengan berbagai macam alasan.

Dalam penyelesaian sengketa tanah banyak masyarakat dan aparat pemerintah kecamatan yang menganggap penyelesaian sengketa tersebut di selesaikan dengan cara mediasi, namun setelah penulis mencermati data yang di peroleh mengenai hasil final dari sengketa tanah ada juga beberapa yang menggunakan metode negosiasi. Hal tersebut bisa terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai cara penyelesaian sengketa dan metode apa saja yang bisa di gunakan untuk menyelesaikan hal tersebut.

Dan berikut data penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non litigasi yang berhasil di tingkat kecamatan :

**Tabel 2. Penyelesaian Sengketa Non Litigasi yang Berhasil**

Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Jumlah
3	5	1	9

Sumber Data : Kantor Camat Maiwa tahun 2022

Dan dibawah ini merupakan data yang penulis telah peroleh terkait metode penyelesaian sengketa yang tanah dari tiga tahun terakhir :

**Tabel 3. Metode Penyelesaian Sengketa yang Digunakan**

NO	Metode	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Jumlah
1	Mediasi	2	5	1	8
2	Negosiasi	1	-	-	1
3	Konsiliasi	-	-	-	-

Sumber Data : Kantor Camat Maiwa tahun 2022

Metode penyelesaian sengketa yang sering digunakan oleh masyarakat di Kecamatan Maiwa yaitu mediasi dan negosiasi, dalam penyelesaian sengketa ini disertai dengan prinsip kearifan lokal yang didasarkan pada asas kekeluargaan.

## **B. Legalitas Dari Hasil Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Di Enrekang**

Legalitas dari hasil mediasi merupakan suatu tolak ukur untuk para pihak agar tetap menaati hasil dari mediasi, secara umum legalitas diartikan sebagai suatu perbuatan atau benda yang diakui keberadaannya selama tidak ada ketentuan yang mengatur. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) makna asas legalitas ini seperti disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (1) yang pada intinya suatu perbuatan tidak dapat dinilai pidana kecuali telah diatur oleh kekuatan perundang-undangan yang telah ada, atau sesuai dengan adagium yang berbunyi *non obligat lex nisi promulgate* atau yang mempunyai arti suatu hukum tidak mengikat kecuali telah diberlakukan.

Suatu sengketa yang terjadi di masyarakat terdapat jalur hukum yang harus ditempuh oleh masyarakat salah satunya adalah melalui jalur non litigasi sebagai alternative untuk mendapatkan kesepakatan bersama atau *win-win solution*, namun dalam penyelesaian melalui jalur non litigasi ini, terdapat berbagai hambatan yaitu hambatan yuridis maupun non yuridis. Dalam Undang-Undang No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa, menyebut secara jelas mengenai keabsahan atau legalitas dari hasil penyelesaian.

Sehingga menurut pandangan penulis penyelesaian sengketa tidak harus dilakukan dengan cara litigasi ataupun diselesaikan melalui pengadilan, namun hukum memberikan kemudahan untuk menyelesaikan sengketa dengan cara atau pendekatan musyawarah (kompromi) dan mudah yaitu dengan non litigasi (penyelesaian sengketa alternatif). Namun tidak dapat dipungkiri bahwa, banyak

sengketa yang tidak dapat terselesaikan dengan cara non litigasi (penyelesaian sengketa alternatif), karena tidak adanya kata sepakat antar pihak yang bersengketa. Seperti sengketa yang terjadi antara pihak ahli waris BDS dan pihak Hj.SP, yang menggunakan metode penyelesaian sengketa secara mediasi dan menyepakati hasil dari mediasi tersebut, namun pihak Hj.SP mengingkari kesepakatan mediasi yang telah di sepakati bersama dan dituangkan dalam berita acara. Sehingga kembali melaksanakan mediasi ulang namun tidak ada kesepakatan dan berlanjut ke proses litigasi.

Sesuai dengan Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg ayat (2) dan (3) yang mengatur mengenai perdamaian dan perjanjian perdamaian, menerangkan bahwa akta perdamaian mempunyai kekuatan hukum. Akta perdamaian memiliki kekuatan pembuktian sempurna, artinya apabila akta perdamaian tersebut dijadikan alat bukti, maka tidak memerlukan alat bukti pendukung lainnya untuk membuktikan telah terjadinya peristiwa maupun hubungan hukum lainnya yang telah menimbulkan hak dan kewajiban, karena akta perdamaian sama halnya dengan akta otentik buatan pejabat umum yakni hakim melalui putusan perdamaian dan dibuat untuk dapat dijadikan dan digunakan sebagai alat bukti.<sup>71</sup> Selain itu, para pihak yang bersengketa dengan bantuan mediator wajib merumuskan kesepakatan secara tertulis dalam kesepakatan perdamaian yang ditandatangani para pihak di atas materai dan ditandatangani oleh mediator. Mediator wajib memastikan kesepakatan perdamaian tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum dan/atau kesusilaan, serta tidak merugikan pihak ketiga.

---

<sup>71</sup> Diakses dari <https://pkpajakarta.com/bagaimana-sebenarnya-kekuatan-hukum-hasil-mediasi/> pada Senin, 18 April 2022

Sehingga legalitas dari hasil mediasi adalah memiliki keabsahan atau kekuatan hukum, karena melahirkan suatu kesepakatan antara pihak yang bersengketa melalui penyelesaian sengketa alternatif dengan cara musyawarah, kompromi, bersepakat, dan lain-lain dalam bentuk berita acara kesepakatan. Adapun tercapainya kesepakatan perdamaian tersebut dengan memenuhi syarat: sesuai kehendak para pihak, tidak bertentangan dengan hukum, tidak merugikan pihak ketiga, dapat dieksekusi dan dengan itikad baik. Bila dilihat hasil dari proses mediasi di Kabupaten Enrekang, maka sudah sesuai dengan *a quo*. Bahwa para pihak di mediasi, kemudian menimbulkan kesepakatan sehingga para pihak setuju atas perdamaian tersebut dengan menandatangani di atas materai berita acara kesepakatan.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan sebelumnya bahwa apabila mediasi yang telah berhasil dilakukan oleh kedua belah pihak, baik di dalam pengadilan maupun di luar pengadilan telah mencapai kesepakatan untuk berdamai, maka para pihak tersebut dengan dibantu mediator untuk membuat suatu kesepakatan atau suatu perjanjian perdamaian, baik sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 8 dan angka 9 PERMA Mediasi, maupun Pasal 1851 KUHPerdara.

Suatu kesepakatan atau perjanjian perdamaian dari hasil mediasi memiliki kekuatan hukum seperti halnya perjanjian biasa lainnya (perjanjian jual beli dan sewa menyewa) yang hanya menerangkan telah terjadinya peristiwa hubungan hukum di antara para pihak yang membuatnya. Apabila di kemudian hari ada pihak yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan prestasi seperti yang telah mereka perjanjikan, maka pihak lain yang dirugikan dapat melakukan gugatan

wanprestasi ke pengadilan. Dengan demikian, hasil perdamaian dimaksud belum memiliki kepastian hukum. Apabila dari proses mediasi tersebut terjadi kesepakatan, maka para pihak menandatangani kesepakatan tersebut dan wajib mendaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak penandatanganan. Kesepakatan ini, berdasarkan Pasal 6 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 memiliki sifat final dan mengikat. Akan tetapi sifat final dan mengikat, pelaksanaannya di dasarkan pada itikad baik para pihak. Namun, jika ada satu pihak ternyata di kemudian hari tidak melaksanakan kesepakatan, maka kesepakatan yang mereka buat walaupun didaftarkan di pengadilan, tetap saja tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>72</sup>

Kepastian hukum akan efektif, apabila para pihak sepakat untuk mengukuhkannya menjadi akta perdamaian, sehingga kesepakatan perdamaian tersebut memiliki kekuatan hukum. Apabila kesepakatan perdamaian hasil mediasi tersebut dilakukan di luar pengadilan, maka para pihak harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang untuk meningkatkan status kesepakatan perdamaian atau perjanjian perdamaian menjadi akta perdamaian, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) PERMA Mediasi. Namun, apabila kesepakatan perdamaian tersebut terjadi melalui mediasi di dalam pengadilan, maka dengan bantuan mediator, para pihak cukup mengajukan peningkatan status menjadi akta perdamaian kepada majelis hakim yang memeriksa perkara.

Kesepakatan atau perjanjian perdamaian hasil mediasi yang telah dikukuhkan dan statusnya menjadi akta perdamaian (*acte van dading*) memiliki kekuatan yang

---

<sup>72</sup> Sri Hajati, Agus Sekarmadji, dan Sri Winarsi, "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum," *Jurnal Dinamika Hukum* 14, No. 1 (2014): 36–48, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2014.14.1.275>, hlm. 42.

sama seperti halnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka putusan perdamaian memiliki 3 (tiga) kekuatan hukum layaknya putusan biasa, yakni :

- a. Kekuatan mengikat dan final,
- b. Kekuatan pembuktian sempurna
- c. Kekuatan eksekutorial.

Mengikat mengandung makna setiap butir yang telah disepakati dan dituangkan dalam akta perdamaian dapat dilaksanakan dengan cara dieksekusi oleh pengadilan, tentunya dalam hal salah satu pihak mengingkarinya. Sedangkan final berarti bahwa dengan ditingkatkannya status kesepakatan perdamaian menjadi akta perdamaian telah menutup segala upaya hukum bagi para pihak.<sup>73</sup>

Hal demikian sesuai dengan Pasal 1858 ayat (1) dan (2) KUHPerdara dan Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg ayat (2) dan (3) yang mengatur perdamaian dan perjanjian perdamaian. Dalam rumusan Pasal 1858 KUHPerdara disebutkan:

- a. Segala perdamaian di antara para pihak mempunyai suatu kekuatan seperti suatu putusan hakim dalam tingkat penghabisan.
- b. Tidak dapatlah perdamaian itu dibantah dengan alasan kekhilafan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan.

Selanjutnya, Pasal 130 HIR/154 RBg ayat (2) dan (3) menyebutkan:

- a) Jika perdamaian yang demikian itu terjadi, maka tentang hal itu pada waktu bersidang, diperbuat sebuah akta, dengan mana kedua belah pihak diwajibkan untuk mencukupi perjanjian yang dibuat itu, maka surat (akta) itu akan berkekuatan dan akan dilakukan sebagai putusan hakim yang biasa.

---

<sup>73</sup> Indriati Amarini, "Penyelesaian Sengketa Yang Efektif Dan Efisien Melalui Optimalisasi Mediasi di Pengadilan," *Kosmik Hukum* 16, No. 2 (2016): 87-106, <https://doi.org/10.30595/kosmikhukum.v16i2.1954>, hlm. 94.

b) Tentang keputusan yang demikian tidak dapat dimintakan banding.

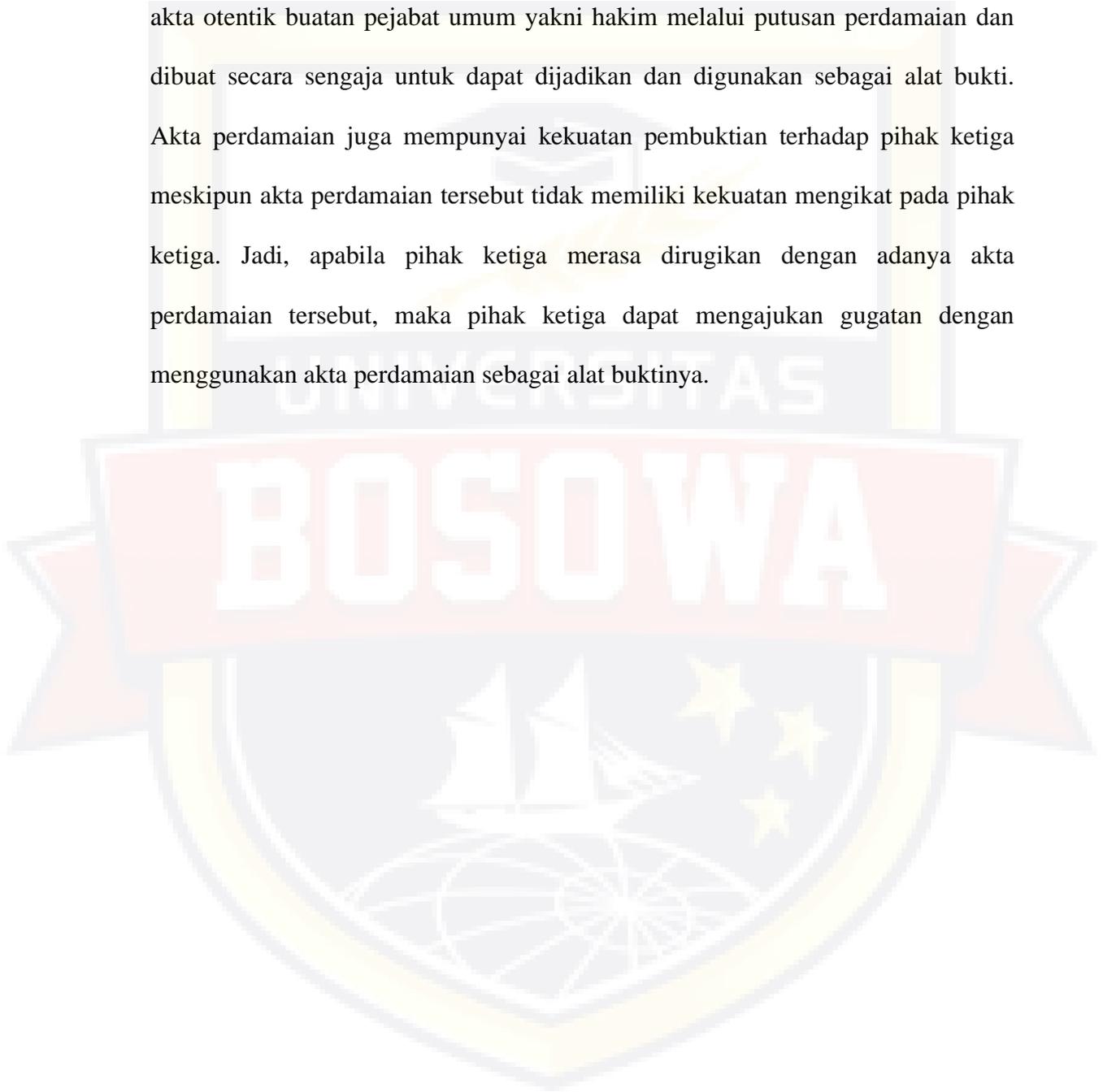
Kedua pasal tersebut, pada dasarnya menerangkan bahwa putusan perdamaian mempunyai kekuatan yang sama layaknya putusan hakim (pengadilan) dalam tingkat akhir, sehingga memiliki kekuatan hukum tetap, dan terhadap putusan tersebut tidak dapat dimintakan upaya hukum banding maupun kasasi. Dengan demikian, akta perdamaian yang dikukuhkan dalam putusan perdamaian yang telah dibacakan di muka sidang oleh majelis hakim telah memiliki kepastian hukum layaknya putusan biasa yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni kekuatan mengikat dan final, kekuatan pembuktian sempurna, dan kekuatan eksekutorial.

“Mengikat” memiliki arti, bahwa putusan tersebut berlaku selayaknya undang-undang bagi kedua belah pihak. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga kedua belah pihak wajib melaksanakan prestasi sesuai yang mereka sepakati dalam akta perdamaian.

“Akhir” memiliki makna bahwa melalui putusan perdamaian tersebut, maka akta perdamaian seperti halnya putusan akhir, sehingga terhadap putusan perdamaian tidak dapat dilakukan upaya hukum, karena terhadap putusan telah tertutup upaya hukum banding maupun kasasi sesuai yang diatur dalam Pasal 130 HIR.

Berkaitan dengan hal pembuktian, akta perdamaian memiliki kekuatan pembuktian sempurna, artinya apabila akta perdamaian tersebut dijadikan alat bukti, maka tidak memerlukan alat bukti pendukung lainnya untuk membuktikan

telah terjadinya peristiwa maupun hubungan hukum lainnya yang telah menimbulkan hak dan kewajiban, karena akta perdamaian sama halnya dengan akta otentik buatan pejabat umum yakni hakim melalui putusan perdamaian dan dibuat secara sengaja untuk dapat dijadikan dan digunakan sebagai alat bukti. Akta perdamaian juga mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga meskipun akta perdamaian tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Jadi, apabila pihak ketiga merasa dirugikan dengan adanya akta perdamaian tersebut, maka pihak ketiga dapat mengajukan gugatan dengan menggunakan akta perdamaian sebagai alat buktinya.



UNIVERSITAS  
**BOSOWA**

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan sengketa yang terjadi di Desa Pattondong Salu antara ahli waris BDS dan Hj.SP telah didasarkan pada itikad baik para pihak sehingga pihak desa dan kecamatan sebagai mediator dapat mempertemukan para pihak yang bersengketa.
2. Akibat hukum dari mediasi antara ahli waris BDS dan Hj.SP telah didasarkan pada akta kompromis para pihak dan di dasarkan pada pasal 1338 KUHPerdara.

#### **B. Saran**

1. Dalam penyelesaian sengketa tanah mediasi harus lebih efektifkan dan dimaksimalkan oleh pihak pemerintah kecamatan Maiwa dalam menyelesaikan sengketa tersebut untuk mencapai suatu kesepakatan dalam mengakhiri sengketa tanah di masyarakat. Karna dilihat dari hasil penelitian, masyarakat masi lebih cenderung menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi. Dan sekira pemerintah Kabupaten Enrekang melakukan sosialisasi terkait bagaimana penyelesaian sengketa jalur non litigasi dan metode apa saja yang bisa di gunakan karena beberapa masyarakat masi belum paham terkait hal tersebut.
2. Dari legalitas hasil sengketa yang dituangkan dalam berita acara. Apabila dari proses mediasi tersebut terjadi kesepakatan, maka para pihak

menandatangani kesepakatan tersebut dan wajib mendaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak penandatanganan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Angger Sigit, Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Badriyah, Harun, 2013, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Bambang Sutiyoso, 2006, *Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solusi dan Antisipasi Bagi Peminat Bisnis dalam Menghadapi Sengketa Kini dan Mendatang*, Citra Media Hukum, Yogyakarta.
- Candra Irawan, 2017, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, CV.Mandar Maju, Bandung,
- Dyara Radhite Oryza, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta.
- Dy, Witanto, 2011, *Hukum Acara Mediasi*, Alfabeta, Bandung
- Fitroin, Jamilah, 2014, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Hilman syahrial haq, 2020, *Mediasi komunitas sebagai alternative penyelesaian sengketa*, Penerbit Lakeisha, Jawa Tengah
- I Wayan Wiryawan & I Ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, 2010
- Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan sengketa di Luar Pengadilan, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase*, cet ke-1, Jakarta: Visimedia.
- Joni Emerzon, 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan: Negosiasi, Mediasi, Konsolisiasi, Dan Arbirase*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama
- Maria S.W. Somardjono, dalam Dr.Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan*
- Maskur Hidayat, 2016, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta
- Mas Achmad Santoso, *“Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*, Jakarta, 1995

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

Nurmaningsih amriani, 2012, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta,

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung

Rusmadi Murad, dalam Elsa Syarief, 2014, *Buku Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Kasus Pertanahan*, PT Gramedia, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudi, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Susanti adi Nugroho, 2017, *Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*. PT fajar interpratama mandiri: Jakarta

Susanti adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta

Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta

Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi Penyelesain Sengketa Melalui Pendekatan Nufakat*, (Mediation: Setting Disputes Thorough Amicable Approach), Jakarta: PT. Raja Grafindo

Yahya Harahap, 2008, *Kekuasaan Mahkamah agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika : Jakarta,

#### **Jurnal:**

Erman Rajagukguk. 2000. “Budaya Hukum dan Penyelesaian Sengketa Perdata di Luar Pengadilan”, *Jurnal Magister Hukum*, PPs-UII, Vol. 2, No. 4.

Ibrahim Ahmad, “Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan”, Vol. 3, No. 2, *Jurnal Legalitas*

Indriati Amarini, “Penyelesaian Sengketa Yang Efektif Dan Efisien Melalui Optimalisasi Mediasi di Pengadilan,” *Kosmik Hukum* 16, No. 2 (2016): 87-106, <https://doi.org/10.30595/kosmikhukum.v16i2.1954>,

Kurniati, Baso, Zulkifli. 2021. “Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar”, *J. Paradigma Administrasi Negara*, Vol. 3 (2)

Priyatna Abdurasyid, 2002, *Pengusaha Indonesia Perlu Meningkatkan Minatnya Terhadap Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Disputes Resolution-ADR/Arbitration) Suatu Tinjauan*, Jurnal Hukum Bisnis Volume 21 Oktober-November 2002

Sri Hajati, Agus Sekarmadji, dan Sri Winarsi, "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berkepastian Hukum," Jurnal Dinamika Hukum 14, No. 1 (2014): 36–48, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2014.14.1.275>,

Tenriawati, Andi Besse, Zulkifli Makkawaru, and Andi Tira. "Pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah terhadap bendungan nipah-nipah di Kabupaten Gowa: Implementation Of Land Procurement Compensation On Nipa-Nipa Dam In Gowa District." *CLAVIA: Journal of Law* 19.2 (2021): 140-149.

Tira, Andi. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas tanah Melalui Keputusan Tata Usaha Negara: Legal Protection Of Holder Certificate Of Land Rights Through State Business Decisions." *CLAVIA: Journal of Law* 17.2 (2019): 69-80.

#### **Undang – Undang :**

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

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

Undang-Undang Pokok agraria Tahun 1960 Bab II Bagian Umum Pasal 16

Perturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Kitab Undang – Undang Hukum Pidana

#### **Website :**

[http://derryjie.blogspot.co.id/2013/11/makalah-sengketa-lahan\\_26.html](http://derryjie.blogspot.co.id/2013/11/makalah-sengketa-lahan_26.html)

<https://ijoellawoffice.wordpress.com/2015/06/24/tipologi-kasus-pertanahan/>

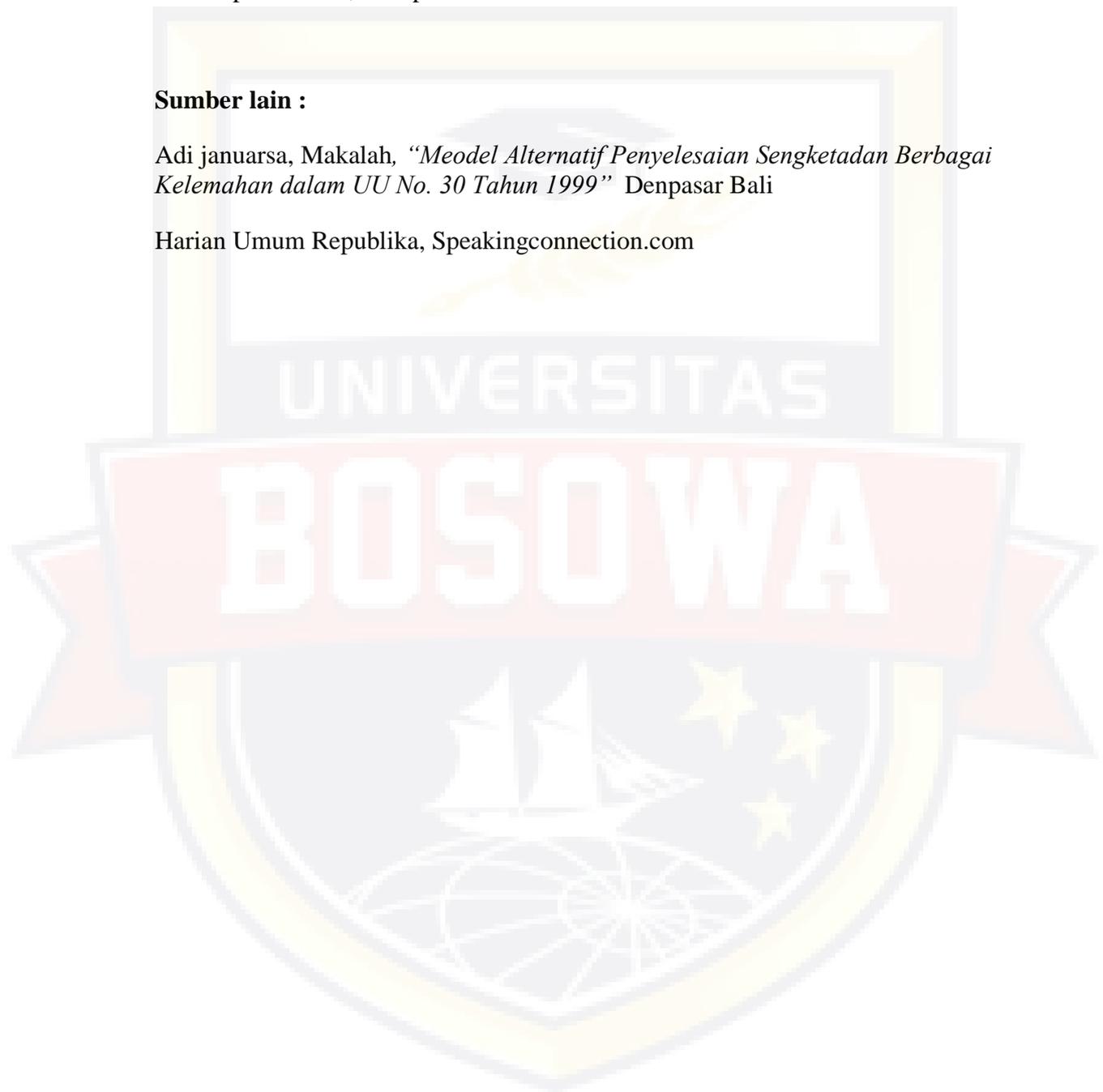
<http://irwaaan.blogspot.co.id/2013/11/metodologi-penelitian-hukum.html>,

<https://pkpajakarta.com/bagaimana-sebenarnya-kekuatan-hukum-hasil-mediasi/>  
pada Senin, 18 April 2022

**Sumber lain :**

Adi januarsa, Makalah, *“Meodel Alternatif Penyelesaian Sengketadan Berbagai Kelemahan dalam UU No. 30 Tahun 1999”* Denpasar Bali

Harian Umum Republika, Speakingconnection.com





**L  
A  
M  
P  
I  
R  
A  
N**



**PEMERINTAH KABUPATEN ENREKANG  
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**

*Jl. Jenderal Sudirman Km. 3 Pinang Enrekang Telp/Fax (0420)-21079*

**ENREKANG**

Enrekang, 23 Februari 2022

Kepada

Nomor : 85/DPMPSTSP/IP/II/2022 Yth. 1. Camat Maiwa  
Lampiran : - 2. Camat Cendana  
Perihal : Izin Penelitian Di\_ Tempat

Berdasarkan surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa, Nomor: B.06977FH/Unibos/II/2022 tanggal 18 Februari 2022, menerangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : *Shalsabila Lencana Nasir*  
Tempat Tanggal Lahir : Salokaraja, 22 Januari 2000  
Instansi/Pekerjaan : Mahasiswa  
Alamat : Salokaraja Desa Patondon Salu Kec. Maiwa

Bermaksud akan mengadakan Penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul: **"Penerapan Non Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Enrekang."**

Dilaksanakan mulai, Tanggal 23 Februari 2022 s/d 23 Maret 2022

Pengikut/Anggota :-

Pada Prinsipnya dapat menyetujui kegiatan tersebut diatas dengan ketentuan:

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan harus melaporkan diri kepada Pemerintah/Instansi setempat.
2. Tidak menyimpang dari masalah yang telah diizinkan
3. Mentaati semua peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan mengindahkan adat istiadat setempat
4. Menyerahkan 1 (satu) berkas fotocopy hasil skripsi kepada Bupati Enrekang Up. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Enrekang.

Demikian untuk mendapat perhatian

A.n. **BUPATI ENREKANG**  
Kepala DPM PTSP -Kab. Enrekang



**Dr. Ir. CHAIDAR BULU, ST., MT**  
Pangkal: Pembina Tk. I  
NIP. 19750528 200212 1 005

Tembusan Yth :

01. Bupati Enrekang (Sebagai Laporan).
02. Kepala BAKESBANG POL Kab. Enrekang.
03. Universitas Bosowa.
04. Yang Bersangkutan (*Shalsabila Lencana Nasir*).
05. Pertinggal.



Dokumentasi Wawancara Kasi Trantip Kecamatan Maiwa



Dokumentasi Wawancara Kepala Mangkawani



Dokumentasi Wawancara Kepala Desa Pattonsalu



Dokumentasi Wawancara Pihak BDS



Dokumentasi Wawancara Bapak Camat Maiwa sekaligus Mediator