

SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERKARA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI PENGADILAN
NEGERI MAKASSAR**

***LEGAL ANALYSIS IN SETTLEMENT OF LAND CASES
THROUGH MEDIATION IN MAKASSAR
DISTRICT COURT***



Disusun dan Diajukan Oleh:
RAISHA YASMIN ASSANIA
NIM. B011 19 1307

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERKARA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI PENGADILAN
NEGERI MAKASSAR**

***LEGAL ANALYSIS IN SETTLEMENT OF LAND CASES
THROUGH MEDIATION IN MAKASSAR
DISTRICT COURT***



Disusun dan Diajukan Oleh:
RAISHA YASMIN ASSANIA
NIM. B011 19 1307

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERKARA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI PENGADILAN
NEGERI MAKASSAR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:
RAISHA YASMIN ASSANIA
NIM. B011 19 1307

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERKARA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI PENGADILAN
NEGERI MAKASSAR**

**Disusun dan diajukan oleh:
RAISHA YASMIN ASSANIA
NIM. B011 19 1307**

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Selasa, 9 Juli 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui,

Pembimbing Utama

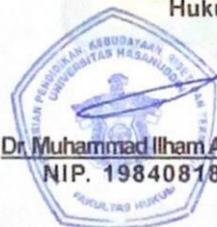
Pembimbing Pendamping


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005


Dr. Andi Tenri Famauri Rifai, S.H., M.H.
NIP. 197305082003122001

**Ketua Program Studi Sarjana Ilmu
Hukum**


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005



PERSETUJUAN PEMBIMBING

**ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERKARA
PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI PENGADILAN
NEGERI MAKASSAR**

Diajukan dan disusun oleh:

RAISHA YASMIN ASSANIA
NIM. B011 19 1307

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI
Pada Tanggal, 9 Juli 2024

Menyetujui

Komisi Penasehat

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005



Dr. Andi Tenri Famauri Rifai, S.H., M.H.
NIP. 197305082003122001

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Nama : RAISHA YASMIN ASSANIA

NIM : B011 19 1307

Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Penelitian Skripsi yang berjudul **ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERKARA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI PENGADILAN NEGERI MAKASSAR** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam Penelitian skripsi ini diberi tanda sitasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 9 Juli 2024

Yang membuat pernyataan,


RAISHA YASMIN ASSANIA
NIM. B011 19 1307



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: Raisha Yasmin Assania
N I M	: B011191307
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: ANALISIS HUKUM PENERAPAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN PERKARA PERTANAHAN DI PENGADILAN NEGERI MAKASSAR

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2024



ABSTRAK

RAISHA YASMIN ASSANIA (B011191307). *"Analisis Hukum Dalam Penyelesaian Perkara Pertanahan Melalui Mediasi di Pengadilan Negeri Makassar."* Dibimbing oleh **Muhammad Ilham Arisaputra** sebagai Pembimbing Utama dan **Andi Tenri Famauri Rifai** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar dan mengetahui faktor-faktor keberhasilan mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Makassar. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara terstruktur dengan hakim mediator yang menangani perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar dan menggunakan metode dokumentasi dengan mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen hukum yang relevan dengan objek penelitian.

Penelitian ini menunjukkan bahwa mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar masih belum efektif karena para pihak yang berperkara belum mampu mengesampingkan ego dan kepentingan pribadi demi mencapai solusi yang adil. Adapun faktor-faktor penyebab keberhasilan mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar, yaitu: a. Kualitas mediator; b. Kesiapan para pihak; c. Kompleksitas sengketa pertanahan; d. Dukungan kelembagaan (sarana dan prasarana); dan e. Faktor eksternal. Dengan memahami faktor-faktor penyebab keberhasilan mediasi dan menerapkan strategi mediasi yang tepat maka peluang tercapainya kesepakatan yang adil dan memuaskan bagi semua pihak yang terlibat dapat meningkat.

Kata Kunci: Mediasi, Penyelesaian Sengketa, Perkara Pertanahan.

ABSTRACT

RAISHA YASMIN ASSANIA (B011191307). "Legal Analysis In Settlement Of Land Cases Through Mediation In Makassar District Court." The study was supervised by Muhammad Ilham Arisaputra and Andi Tenri Famauri Rifai.

This research aims to determine the effectiveness of mediation in resolving land cases at the Makassar District Court and to determine the factors contributing to the success of mediation in resolving land cases at the Makassar District Court.

This research uses an empirical legal research type with a descriptive-qualitative approach. The research was conducted at the Makassar District Court. Data collection techniques include structured interviews with mediator judges who handle land cases at the Makassar District Court and using documentation methods by collecting and analyzing legal documents relevant to the research object.

This research shows that mediation in resolving land cases at the Makassar District Court is still not effective because the parties to the case have not been able to put aside their egos and personal interests in order to reach a fair solution. The factors that contribute to mediation's success in resolving land cases at the Makassar District Court are: a. mediator qualities; b. parties' readiness; c. complexity of land disputes; d. institutional support (facilities and infrastructure); and e. external factors. By understanding the factors that cause mediation to be successful and implementing appropriate mediation strategies, the chances of reaching a fair and satisfactory agreement for all parties involved can increase.

Keywords: *Mediation, Dispute Resolution, Land Cases.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur kita panjatkan atas kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga Penelitian skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dengan judul **“ANALISIS HUKUM DALAM PENYELESAIAN PERKARA PERTANAHAN MELALUI MEDIASI DI PENGADILAN NEGERI MAKASSAR”** untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan program Sarjana Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Shalawat serta salam senantiasa kita haturkan kepada baginda Muhammad Shallallahu 'alaihi Wasallam. Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala senantiasa memberikan Rahmat kepada beliau dan keluarganya, sahabat-sahabatnya, dan umatnya, Aamiin.

Skripsi ini dapat diselesaikan berkat adanya bimbingan, saran dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Peneliti menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah mendampingi Peneliti sehingga Peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Terkhusus kepada kedua orang tuaku Ismail Alrip dan Rastiawaty, yang tanpa kenal lelah mendidik, membesarkan, memberikan kasih sayang dan dukungan baik secara moril maupun materil tanpa henti kepada Peneliti, yang senantiasa selalu percaya atas kemampuan dan mendukung setiap pilihan yang Peneliti ambil. Kemudian tidak lupa kepada paman Peneliti, H. Syaharuddin Alrif, S.I.P., M.M., yang setiap saat siap membantu untuk melengkapi dan memberikan fasilitas terbaik kepada Peneliti agar

maksimal dalam menuntut ilmu. Juga tak lupa Peneliti menghaturkan terima kasih kepada saudari-saudari Peneliti Innar Faiza Syahrani, Azizah Zalzabila, dan Sari Anggraini.

1. **Prof. Dr. Jamaluddin Jompa, M.Sc.** Selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta seluruh staf dan jajarannya.
2. **Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M.** Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A.** Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Dr. Ratnawati, S.H., M.H.** Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
3. **Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.** selaku Pembimbing Utama dan **Dr. Andi Tenri Famauri Rifai, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Pendamping atas waktu, bimbingan dan motivasi yang selama ini diberikan kepada Peneliti.
4. **Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M.** dan **Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.** yang telah memberikan masukan dan arahnya dalam perbaikan skripsi ini.
5. **Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H.** selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan dan **Amaliyah, S.H., M.H.** selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan.

6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus Para Dosen Departemen Hukum Keperdataan, atas segala ilmu yang telah diberikan kepada Peneliti baik secara akademik maupun moral.
7. Terima kasih kepada teman terbaik Peneliti, teman bertukar pikir sejak bangku SMP, Maudy Alkahfi Ali yang senantiasa menjadi pendengar yang baik dalam mendengarkan keluh kesah Peneliti terlebih semasa pengerjaan skripsi ini, serta tak henti memberikan masukan dan bantuan kepada Peneliti untuk menyelesaikan studi.
8. Teman-teman yang telah kebersamai sejak SMA Piqod, Dori, Jihan, Suje yang tidak henti memberikan dukungan dan motivasi kepada Peneliti untuk segera menyelesaikan studi ini.
9. Kepada teman-teman seangkatan pengurus di UKM Lembaga Pers Mahasiswa Hukum Universitas Hasanuddin (LPMH-UH), Rofi'ah, Kalam, Fina, dan Nubil sebagai teman sekaligus saudara Peneliti yang selalu memberi nasehat, dukungan dan semangat selama berproses di kampus.
10. Teman-teman KKN PN Makassar Gelombang 108 terkhusus untuk Kanrerong, Dian, Juan, Fiki, Sofia, Erina, Reza dan Farid yang senantiasa memberikan dukungan untuk segera menyelesaikan studi.
11. Terima kasih kepada Keluarga Besar UKM Lembaga Pers Mahasiswa Hukum Universitas Hasanuddin (LPMH-UH) yang banyak memberikan pengalaman hidup baru.

12. Adik-adik yang selalu menghibur Peneliti selama masa perkuliahan, Gadis, Cullang, Rahma, dan Rona. Semoga kalian sehat selalu dan dapat menyelesaikan studi dengan baik juga.
13. Terima kasih juga kepada kak Mahdi, kak Jo, kak Ucilz, kak Gumiy, kak Wands, kak Tania, kak Capo, kak Ture, kak Pidel, kak Tama, kak Nisa, kak Velia, kak Grace, kak Hazrah, kak Dinda, kak Zet yang selalu menyemangati penulis pada akhir masa studi.
14. Seluruh pihak yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu, Peneliti menghaturkan banyak terima kasih
15. Terakhir, terima kasih kepada diri ini yang telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan studi ini.

Makassar, 15 Mei 2024

Raisha Yasmin Assania

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
1. Kegunaan Teoritis.....	8
2. Kegunaan Praktis.....	8
E. Orisinalitas Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang Mediasi	13
1. Pengertian Mediasi.....	13

2.	Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan (Litigasi).....	19
3.	Penyelesaian Perkara Pertanahan di Luar Pengadilan (non-Litigasi).....	20
4.	Prosedur dan Proses Mediasi	21
B.	Tinjauan Umum Tentang Perkara Pertanahan	22
1.	Pengertian Perkara Pertanahan	22
2.	Jenis-jenis Permasalahan Pertanahan	23
C.	Kerangka Pikir	26
D.	Definisi Operasional.....	27
BAB III	METODE PENELITIAN	28
A.	Tipe dan Pendekatan Penelitian	28
B.	Lokasi Penelitian.....	28
C.	Jenis dan Sumber Bahan Hukum	29
D.	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	29
E.	Analisis Bahan Hukum	30
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	31
A.	Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar	31
1.	Keterlibatan Pihak Secara Aktif	37
2.	Keterbukaan dan Kejujuran	39
3.	Kesediaan untuk Berkompromi	41
4.	Kepatuhan Terhadap Kesepakatan	43
B.	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Sebuah Mediasi dalam Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar	45
a.	Kualitas Mediator.....	46
b.	Kesiapan Para Pihak.....	49
c.	Kompleksitas Sengketa Pertanahan	51
d.	Dukungan Kelembagaan (sarana dan prasarana)..	52

e. Faktor Eksternal	53
BAB V PENUTUP	55
A. Kesimpulan	55
B. Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	57

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Data Mediasi Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar	7
Tabel 2. Orisinalitas Penelitian 1	9
Tabel 3. Orisinalitas Penelitian 2	10
Tabel 4. Orisinalitas Penelitian 3	11
Tabel 5. Data Mediasi Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sumber kehidupan, tempat bermukim, dan basis ekonomi memiliki urgensi yang sangat besar bagi kehidupan manusia. Tanah menyediakan lahan untuk pertanian, tempat berdirinya pemukiman, serta berbagai sumber daya alam seperti air, mineral, dan keanekaragaman hayati. Ketersediaan tanah yang subur mendukung produksi pangan dan menjaga ketahanan pangan suatu negara. Selain itu, tanah juga menjadi dasar bagi pembangunan infrastruktur dan sektor industri.

Tanah sering dianggap sebagai sumber daya alam yang sangat berharga dan memiliki nilai jual tinggi setiap tahun, dengan fungsi dan kedudukan yang tergolong penting dalam berbagai aspek kehidupan.¹ Salah satunya adalah sebagai tempat untuk membangun tempat tinggal, serta mampu menghasilkan berbagai kebutuhan pokok seperti makanan, pakaian, dan keperluan lainnya. Manusia juga dapat memanfaatkan tanah sebagai sumber mata pencaharian melalui aktivitas bercocok tanam ataupun ladang usaha.

¹ Dinda Ayu Putri Septiani dan Edith Ratna M. S., 2022, *Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi*, Notarius, Vol. 15 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 431.

Pengertian mengenai tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)² disebutkan, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Adapun definisi tanah diatur pula dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) sebagai berikut:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Tanah memiliki keterbatasan sumber daya dan kepentingan ekonomi yang tinggi, sehingga seringkali terjadi persaingan untuk menguasai dan mengelola tanah. Kepentingan yang bersaing ini dapat menciptakan konflik antarindividu atau kelompok. Begitu berartinya tanah bagi kehidupan manusia, hingga setiap orang terkadang akan selalu mencari cara untuk menguasai dan memilikinya. Keberadaan asas fungsi sosial hak atas tanah dalam hukum tanah menjadi landasan fundamental bagi terwujudnya tanah yang bermanfaat bagi sebesar-besar kemakmuran masyarakat.³ Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Sejak zaman dahulu hingga saat ini, konflik pertanahan telah menjadi isu yang berakar kuat. Akar dari konflik pertanahan menjadi faktor mendasar yang memicu timbulnya masalah tersebut. Seperti permasalahan

² Tanah, 2016, Pada KBBI Daring, diakses 10 September 2023, dari <https://kbbi.web.id/tanah>

³ Triana Rejekiingsih, 2016, *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)*, Yustisia, Vol. 5 No. 2, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Sebelas Maret, hlm. 299.

terkait pengakuan hak milik atas tanah dan peralihan hak atas tanah yang mana sering dijumpai dalam permasalahan sengketa tanah di Indonesia. Keberadaan tanah yang jumlahnya terbatas dan kebutuhan terhadap tanah yang banyak diperlukan, mengakibatkan terjadinya konflik pertanahan berkepanjangan.⁴ Sehingga penting untuk mengidentifikasi dan mencatat akar permasalahan konflik pertanahan guna mencari solusi dan pendekatan penyelesaian yang tepat.⁵

Secara umum, masalah tanah di Indonesia dapat dibagi menjadi empat kategori: pengakuan hak milik atas tanah, peralihan hak atas tanah, pembebanan hak, dan pendudukan eks tanah partikelir. Masalah-masalah ini tidak hanya berhubungan dengan faktor produksi, namun pula memainkan peran penting dalam interaksi sosial dan perkembangan dalam masyarakat. Selain itu, meningkatnya konflik agraria terkait erat dengan semakin seringnya perampasan tanah (*land grabbing*). Perampasan tanah juga merupakan bagian dari ekspansi kapitalisme yang dilakukan melalui penerapan undang-undang agraria baru yang menekan rakyat kecil.⁶

Terdapat berbagai macam faktor penyebab terjadinya suatu perkara pertanahan, diantaranya seperti terjadinya sengketa pertanahan yang

⁴ Reko D. Salfutra dan Rio A. Agustian, 2019, *Alternatif Penyelesaian Konflik Agraria (Suatu Telaah Dalam Perspektif Reforma Agraria dan Pembangunan Berkelanjutan)*, Prosiding Seminar Hukum dan Publikasi Nasional (Serumpun), Vol. 1 No. 1, Universitas Bangka Belitung, hlm. 2.

⁵ Sumarto, 2012, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Prinsip Win Win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI*, Disampaikan pada Diklat Penanganan Konflik Pertanahan Kemendagri di/ Hotel Jayakarta tanggal 19 September, hlm. 4.

⁶ Perkim.id, 2021, Pada Perumahan & Kawasan Permukiman, diakses 28 September 2023, pada <https://perkim.id/permukiman/permasalahan-lahan-di-indonesia-mengapa-sulit-diatasi/#:~:text=Secara%20umum%2C%20permasalahan%20lahan%20di,dan%20pendudukan%20eks%20tanah%20partikelir.>

mana dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut PERMEN ATR/BPN Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan) yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Dapat pula disebabkan karena adanya konflik pertanahan yang dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (3) PERMEN ATR/BPN Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Ada pula aturan-aturan yang dapat menjadi penghambat untuk bisa mencapai tujuan masing-masing pihak dan setiap pihak yang berselisih tentunya akan berupaya maksimal agar dapat mencapai tujuannya, sehingga potensi terjadinya sebuah perkara semakin besar. Dengan adanya hal tersebut, senantiasa berimplikasi pada timbulnya suatu perkara pertanahan dalam masyarakat.⁷

Permasalahan pertanahan di Indonesia masih menjadi persoalan yang rumit dan banyak menimbulkan konflik. Menyebabkan penyelesaian kasus pertanahan biasanya dilakukan melalui jalur hukum dengan melibatkan pengadilan. Namun, penyelesaian sengketa melalui jalur hukum

⁷ Saidina Irhamna, 2020, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Lombok Barat*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Mataram, hlm. 1.

seringkali memakan waktu yang lama dan biaya yang tinggi. Penyelesaian kasus pertanahan dalam arti luas di Indonesia dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu melalui mekanisme peradilan dalam pengadilan (litigasi) dan di luar proses peradilan (non-litigasi).⁸

Penyelesaian kasus pertanahan selain dapat diselesaikan melalui mekanisme peradilan dalam pengadilan (litigasi), saat ini dapat pula diselesaikan melalui penyelesaian kasus pertanahan non-litigasi yakni Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut dengan APS)⁹, dengan menggunakan mediasi dimana keberpihakan seorang mediator tidak terjadi dalam persoalan mediasi.

Pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut UU Arbitrase dan APS) sebagai upaya untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan efisien. Terdapat 2 proses mediasi, yaitu di dalam pengadilan dan di luar pengadilan. Mediasi yang berada di dalam pengadilan diatur oleh Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (selanjutnya disebut PERMA Mediasi) yang merupakan pengganti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 yang mewajibkan ditempuhnya proses mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara perdata dengan mediator yang terdiri

⁸ Ibrahim Ahmad, 2010, *Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan*. Jurnal Legalitas, Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum universitas Negeri Gorontalo, hlm. 23.

⁹ Rosiana dan Junaidi Tarigan, 2022, *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia, Vol. 4 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Nusa Putra, hlm. 33.

dari hakim-hakim Pengadilan Negeri tersebut yang tidak menangani perkaranya. Sedangkan mediasi di luar pengadilan ditangani oleh mediator swasta, perorangan, maupun sebuah lembaga independen alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal sebagai Pusat Mediasi Nasional (PMN).¹⁰

Mengajukan perkara di pengadilan bukan hanya untuk mencari dan meraih kemenangan, namun juga untuk menyelesaikan masalah secara adil dan memuaskan kedua belah pihak tanpa menimbulkan masalah baru di masa depan. Mediasi dalam penyelesaian sengketa bertujuan untuk menemukan solusi sehingga pihak-pihak yang bersengketa dapat mengakhiri konflik mereka secara damai, yang kemudian dituangkan dalam akta perdamaian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Namun, penggunaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar masih belum banyak dilakukan.

¹⁰ PN Makassar, 2016, Pada PN Makassar, diakses 14 September 2023, dari [https://www.pn-makassar.go.id/website/index.php/layanan-hukum/prosedur-berperkara/865-prosedure-mediiasi#:~:text=Ada%20%20jenis%20mediasi%2C%20yaitu,Pusat%20Mediasi%20Nasional%20\(PMN\).](https://www.pn-makassar.go.id/website/index.php/layanan-hukum/prosedur-berperkara/865-prosedure-mediiasi#:~:text=Ada%20%20jenis%20mediasi%2C%20yaitu,Pusat%20Mediasi%20Nasional%20(PMN).)

Tabel 1. Data Mediasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan di PN Makassar

No	Tahun	Perkara Pertanahan Melalui Mediasi				Total Perkara	Persen
		Berhasil		Tidak Berhasil			
		Jumlah	Persen	Jumlah	Persen		
1	2020	0	0	21	100	21	100
2	2021	2	11,765	15	88,235	17	100
3	2022	1	3,704	26	96,296	27	100
4	2023	0	0	8	100	8	100
Total Perkara		3	-	70	-	73	-

Sumber: Data primer yang telah diolah kembali dari Database Direktori Putusan MA.

Berdasarkan data di atas dapat disimpulkan bahwa tingkat keberhasilan penyelesaian perkara pertanahan melalui mediasi di Pengadilan Negeri Makassar banyak yang belum berhasil. Sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana efektivitas mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar?
2. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar dapat berhasil?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar
2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi faktor-faktor penyebab agar mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar dapat berhasil

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

Secara teoretis, hasil dari penelitian ini dapat meningkatkan keterampilan dalam melakukan penelitian ilmiah dan menyusun temuan penelitian secara tertulis serta memberikan kontribusi berpikir untuk mendorong kemajuan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria terkait mediasi perkara pertanahan di Pengadilan Negeri.

2. Kegunaan Praktis

Secara Praktis, penelitian ini bisa digunakan sebagai referensi untuk para pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar tentang kelebihan dan kekurangan penggunaan mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan.

E. Orisinalitas Penelitian

Pada umumnya setiap penelitian memiliki kedudukan yang sangat penting agar tidak terjadi duplikasi atau plagiasi yang tidak dibolehkan untuk dilakukan dalam sebuah penelitian demi menjunjung tinggi etika dan moralitas. Dengan adanya perbandingan keaslian penelitian saat ini dengan penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan topik namun berbeda dari segi substansi penelitian. Keaslian penelitian dengan judul “Analisis Hukum Penerapan Mediasi Dalam Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar” adalah asli karya Peneliti. Sebagai perbandingan dengan penelitian terdahulu yang mempunyai karakteristik

yang relatif sama dengan tema “Mediasi dalam Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan” sebagai berikut:

Tabel 2. Orisinalitas Penelitian 1

Nama Peneliti	:	Nirwana	
Judul Tulisan	:	Efektivitas Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata (Studi Penelitian Di Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA)	
Kategori	:	Skripsi	
Tahun	:	2021	
Perguruan Tinggi	:	Universitas Muhammadiyah Makassar	
Uraian		Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan :		<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan Mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA? 2. Apa kendala dalam tercapainya kesepakatan perdamaian dalam proses Mediasi di Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana efektivitas mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar? 2. Apakah faktor-faktor penghambat mediasi pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar?
Metode Penelitian	:	Deskriptif Kualitatif	Empiris
Hasil & Pembahasan :		Efektivitas pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata (studi di Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA) dinilai tidak efektif karena rendahnya kesepakatan damai yang dicapai. Kendala yang menghambat tercapainya kesepakatan perdamaian dalam proses mediasi di	

	Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA antara lain: pertama, para pihak tidak memiliki itikad baik dalam mediasi; kedua, jumlah hakim mediator di Pengadilan Negeri Makassar masih sedikit; dan ketiga, banyak advokat atau pengacara yang tidak mendukung upaya damai.
--	--

Sumber: Nirwana. 2021. Efektivitas Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata (Studi Penelitian Di Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA). Skripsi. Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Univeristas Muhammadiyah Makassar.

Tabel 3. Orisinalitas Penelitian 2

Nama Peneliti	:	Ummuh Kalsum
Judul Tulisan	:	Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa
Kategori	:	Tesis
Tahun	:	2022
Perguruan Tinggi	:	Universitas Hasanuddin Makassar
Uraian		Penelitian Terdahulu
Isu dan Permasalahan :		Rencana Penelitian 1. Bagaimana pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa? 2. Bagaimanakah analisis proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa 1. Bagaimana efektivitas mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar? 2. Apakah faktor-faktor penghambat mediasi pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar?

	terhadap sengketa pertanahan?	
Metode Penelitian :	Normatif Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan :	Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa telah menjalankan perannya sebagai mediator dengan baik, serta menyediakan sarana dan prasarana untuk kelancaran proses mediasi dalam menangani berbagai kasus sengketa pertanahan. Saat ini, upaya mediasi juga telah memiliki dasar hukum yang jelas, disertai pedoman dan petunjuk teknis yang memadai, sehingga aparat yang berwenang dapat melaksanakannya tanpa keraguan.	

Sumber: Ummuh Kalsum. 2022. Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Tabel 4. Orisinalitas Penelitian 3

Nama Peneliti :	Dinda Ayu Putri Septiani & Edith Ratna M.S.	
Judul Tulisan :	Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi	
Kategori :	Jurnal Ilmiah	
Tahun :	2022	
Perguruan Tinggi :	Universitas Diponegoro Malang	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan :	Bagaimana tata pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan	1. Bagaimana efektivitas mediasi dalam penyelesaian perkara pertanahan di Pengadilan Negeri Makassar? 2. Apakah faktor-faktor penghambat mediasi pertanahan di

		Pengadilan Negeri Makassar?
Metode Penelitian :	Normatif Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan :	<p>Pelaksanaan mediasi pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional belum sepenuhnya mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Keberhasilan mediasi diukur dari penyelesaian sengketa di mana para pihak mencapai kesepakatan damai dan tidak melanjutkan sengketa ke pengadilan. Kendala yang sering terjadi dalam proses mediasi termasuk pihak-pihak yang tetap mempertahankan ego mereka, sehingga menghambat proses mediasi, serta pihak-pihak yang tidak hadir pada panggilan mediasi yang dibuat oleh Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional. Untuk mengatasi masalah ini, diharapkan Badan Pertanahan Nasional dapat menerapkan prosedur mediasi yang benar sesuai dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016, sehingga tercapai kesepakatan antara para pihak dan sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi tanpa harus dilanjutkan ke pengadilan, serta mediator dapat menangani kendala-kendala yang terjadi selama proses mediasi.</p>	

Sumber: Dinda Ayu Putri Septiani dan Edith Ratna M. S. 2022. *Perkembangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan Melalui Proses Mediasi*. Notarius. Volume 15 Nomor 1. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Permasalahan pertanahan di Indonesia masih merupakan isu yang kompleks dan menyebabkan banyak konflik. Penyelesaian perkara pertanahan umumnya dilakukan melalui jalur hukum dengan keterlibatan pengadilan. Namun, proses penyelesaian melalui jalur hukum seringkali memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tinggi. Oleh karena itu, pemerintah Indonesia telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagai langkah untuk menyelesaikan perkara pertanahan secara damai dan efisien. Salah satu opsi penyelesaian yang diatur dalam peraturan tersebut adalah melalui mediasi.

Mediasi tidak hanya mempercepat penyelesaian sengketa namun pula mengurangi rasa dendam dan memperkuat ikatan silaturahmi. Asal usul kata "mediasi" bersumber dari bahasa Latin "*medius*" dan "*medium*", yang memiliki makna posisi di tengah. Mediasi adalah model negosiasi di

antara dua pihak (*dyadic model*) yang melibatkan kehadiran pihak ketiga (*triadic model*)¹¹.

Pasal 130 & 131 HIR serta Pasal 154 dan 155 RBG dengan tegas menginstruksikan hakim untuk mengutamakan mekanisme perdamaian, termasuk negosiasi dan mediasi. Ini menunjukkan bahwa hukum acara perdata pada prinsipnya memprioritaskan penyelesaian sengketa melalui perdamaian, baik menempuh negosiasi maupun mediasi, daripada menempuh proses formal di pengadilan.¹²

Mediasi sendiri berasal dari bahasa latin "*mediare*" yang artinya berada di tengah-tengah.¹³ Secara istilah, mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral dan tidak memihak sebagai fasilitator, di mana para pihak sendiri yang mengambil keputusan untuk mencapai kesepakatan.¹⁴

Tujuan utama dari mediasi adalah mencapai kesepakatan kompromi dalam menyelesaikan konflik tersebut.¹⁵ Selain mempertimbangkan tujuan

¹¹ Dwi Rezki Sri Astarini, 2013, *Mediasi Pengadilan Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas Peradilan Cepat, Sederhana, Biaya Ringan*, Bandung: P.T.Alumni, hlm. 87.

¹² Sri Puspitaningrum, 2018, *Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jurnal Spektrum Hukum, Vol.15 No. 2, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, hlm. 276.

¹³ Rika Lestari, 2013, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Riau, hlm. 223.

¹⁴ I Made Widnyana, 2009, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Jakarta: Fikahati Aneska, hlm 111.

¹⁵ Rika Lestari, *Op.Cit.* hlm. 220.

utama mediasi, penting juga untuk memperhatikan penyelesaian sengketa melalui mediasi sebagai tambahan yaitu:¹⁶

- a. Melalui proses mediasi diharapkan dapat dicapai terjalinnya komunikasi yang lebih baik diantara para pihak yang bersengketa.
- b. Menjadikan para pihak yang bersengketa dapat mendengar, memahami alasan/penjelasan/argumentasi yang menjadi dasar/pertimbangan pihak yang lain.
- c. Dengan adanya pertemuan tatap muka, diharapkan dapat mengurangi rasa marah/bermusuhan antara pihak yang satu dengan yang lain.
- d. Memahami kekurangan/kelebihan/kekuatan masing masing, dan hal ini diharapkan dapat mendekatkan cara pandang dari pihak-pihak yang bersengketa, menuju suatu kompromi yang dapat diterima para pihak.

Mediasi pada dasarnya adalah musyawarah dan mufakat, yakni sebagai suatu cara atau proses selain cara atau proses lainnya baik melalui arbitrase, negosiasi, konsiliasi, dan lain-lainnya. Jika secara mediasi terdapat kata sepakat, dan dituangkan dalam suatu akta perdamaian. Sebenarnya akta perdamaian ini adalah produk hukum dan memiliki kekuatan mengikat sebagaimana karakteristik asas konsensual menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Di Indonesia, sengketa pertanahan yang ada dapat diselesaikan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun dari sekian banyaknya kasus yang masuk ke badan peradilan tersebut, banyak yang diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan. Pasal 130 HIR/154 RBg mengharuskan hakim untuk mendamaikan para pihak yang berperkara di pengadilan. Selanjutnya, Pasal 7 Ayat (1) PERMA Mediasi

¹⁶ Sri Puspitaningrum, *Op.Cit.* hlm. 285.

menegaskan bahwa para pihak dan/atau kuasa hukumnya diwajibkan untuk menjalani mediasi dengan itikad baik. Meskipun peraturan perundang-undangan sudah mengatur hal tersebut, perdamaian dalam sengketa pertanahan masih jarang tercapai.

Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi di antara para pihak yang bersengketa.¹⁷ Demi kelancaran proses mediasi, terdapat prinsip yang harus dipertimbangkan mencakup asas itikad baik. Asas itikad baik merupakan elemen utama yang ada dalam setiap kontrak bisnis/komersial atau hubungan perdata.¹⁸

Mediasi merupakan suatu bentuk penyelesaian perkara pertanahan di luar pengadilan yang dilakukan dengan cara menghadirkan pihak-pihak yang berperkara untuk duduk bersama dan mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Mediasi berlangsung selama maksimal 40 hari sejak penetapan perintah mediasi. Pihak-pihak yang terlibat dapat sepakat untuk memperpanjang mediasi hingga maksimal 30 hari. Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, proses mediasi terbagi atas dua

¹⁷ Munir Fuady, 2000, Arbitrase Nasional: *Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 47.

¹⁸ Maskur Hidayat, 2016, *Strategi dan Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, Jakarta: Kencana, hlm 65.

tahap, yakni pra-mediasi dan proses mediasi. Jika disepakati oleh para pihak, mediasi bisa dilakukan secara daring menggunakan alat komunikasi.¹⁹

Bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang cukup pesat perkembangannya salah satunya adalah mediasi. Dalam UU Arbitrase dan APS, definisi dan regulasi mengenai mediasi tidak dijelaskan secara eksplisit, tetapi dapat dilihat pada Pasal 6 Ayat (3), (4), dan (5) bahwa mediasi diakui sebagai opsi alternatif dalam penyelesaian sengketa.²⁰

Dalam mediasi terdapat dua prinsip utama. Prinsip pertama adalah menghindari konsep "menang atau kalah" (*winning or losing*), namun lebih kepada mencapai "kemenangan bersama" atau solusi yang menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*). Kemenangan bersama tidak hanya berarti keuntungan ekonomi, tetapi juga mencakup kehormatan moral dan reputasi (penghargaan atas nama baik dan kepercayaan). Prinsip kedua adalah bahwa keputusan tidak hanya didasarkan pada pertimbangan dan alasan hukum, tetapi juga pada kesetaraan, kepatutan, dan rasa keadilan.²¹

Dasar hukum mengenai mediasi dapat dilihat pada Pasal 6 Ayat (3), (4), (5) Undang-Undang Arbitrase dan APS. Regulasi ini mengatur mediasi sebagai langkah berikutnya setelah negosiasi antara pihak-pihak yang

¹⁹ Numaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 148-149.

²⁰ Loc.Cit, hlm.12

²¹ Wencislaus Sirjon, 2012, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*, Jurnal Pemberdayaan Hukum, Vol. 2 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Makassar, hlm. 49.

bersengketa tidak berhasil. Achmad Ali²² menjelaskan bahwa mediator merupakan pihak yang netral dan tidak berperan sebagai hakim; mereka tidak memiliki kekuasaan untuk mengambil keputusan. Sebaliknya, mediator memfasilitasi pertemuan langsung antara pihak yang berselisih dan menggunakan keterampilan khusus dalam mendengarkan masalah yang dihadapi pihak-pihak tersebut, kemampuan bertanya, bernegosiasi, dan membuat pilihan. Tujuannya adalah membantu pihak-pihak untuk mencapai solusi atas sengketa mereka.

Sebagai mediator, pihak ketiga berperan untuk merundingkan penyelesaian sengketa antara para pihak dengan memberikan rekomendasi. Jika rekomendasi tersebut tidak diterima, mediator dapat terus mencari solusi lainnya. Oleh karena itu, salah satu peran utama mediator adalah menemukan berbagai solusi, mengidentifikasi kesepakatan yang bisa dicapai oleh para pihak, dan mengusulkan alternatif baru untuk mengakhiri perselisihan tersebut.

Adapun prinsip pertama dalam mediasi, seperti yang telah dikemukakan oleh Ruth Charlton yang dikutip oleh Spencer, dan Michael Brogan²³, yaitu *confidentiality* (kerahasiaan), yaitu semua hal yang berlangsung dalam pertemuan yang telah diadakan oleh mediator serta (pihak-pihak yang bertikai) berbentuk rahasia serta tidak dapat ditayangkan dimuka umum atau pers oleh masing-masing pihak.

²² Achmad Ali, 1999, *Pengadilan dan Masyarakat*, Ujung Pandang: Hasanuddin University Press, hlm. 17.

²³ David Spencer, Michael Brogan, 2006: 84-85, sebagaimana dikutip oleh Muslih MZ dalam *Mediasi: Pengantar Teori Dan Praktek*.

2. Penyelesaian Perkara Pertanahan di Pengadilan (Litigasi)

Para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan perselisihan mereka melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan, yang melibatkan pemeriksaan oleh hakim dalam sidang di pengadilan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.

Jika Hakim sukses mencapai perdamaian, para pihak dihukum guna mematuhi ketentuan yang tercantum dalam akta perdamaian itu.²⁴ Pasal 1 Angka 10 UU Arbitrase dan APS menguraikan bahwa Mediasi adalah salah satu metode Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mengadopsi pendekatan *win-win solution*.

Terdapat potensi untuk munculnya perkara baru, baik dari pihak yang kalah maupun dari pihak lain yang memiliki kepentingan. Dalam konteks semacam itu, keputusan pengadilan hanya sebagai keputusan belaka tanpa berhasil menyelesaikan sengketa. Lain halnya dengan penyelesaian sengketa di luar peradilan seperti mediasi, tujuannya bukan hanya mencapai keputusan, tetapi keputusan yang mengakhiri sengketa secara efektif.²⁵

²⁴ Subekti, 1977, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta, hlm. 58.

²⁵ Abdurrahman, 2008, *Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Pengadilan dan Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Cetakan Pertama*, Jakarta: Perum Percetakan Negara Republik Indonesia, hlm. 553.

3. Penyelesaian Perkara Pertanahan di Luar Pengadilan (Non-Litigasi)

Penyelesaian masalah pertanahan melalui pengadilan bukanlah satu-satunya metode yang bisa digunakan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam konflik tersebut. Selain melalui pengadilan, ada opsi penyelesaian sengketa di luar ranah pengadilan, seperti negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, serta konsiliasi.

Penyelesaian sengketa Perdata sering kali memberikan dua opsi bagi pihak yang terlibat, yaitu melalui litigasi dan non-litigasi. Litigasi merujuk pada penanganan kasus melalui proses pengadilan, baik itu dalam kasus perdata maupun pidana, sementara non-litigasi yaitu penyelesaian sengketa di luar ranah peradilan.²⁶ Penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan dikenal sebagai jalur non-litigasi. Pendekatan penyelesaian perkara di luar ranah peradilan ini diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.²⁷

Non-litigasi mempunyai beberapa bentuk untuk menyelesaikan sengketa yaitu:

- a. Konsultasi;
- b. Negosiasi;
- c. Mediasi;
- d. Konsiliasi;
- e. Penilaian Ahli; dan
- f. Arbitrase.

²⁶ Nurnaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm.123.

²⁷ I Made Warta, 2020, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kain Tenun Songket di Desa Sidemen*, Parta: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Vol. 1 No. 1, Universitas Pendidikan Nasional, hlm. 33.

Penyelesaian sengketa non-litigasi pada dasarnya adalah metode penyelesaian sengketa yang menekankan perdamaian. Meskipun landasannya adalah hukum, proses penyelesaiannya disesuaikan dengan keinginan para pihak untuk mencapai kepuasan dengan cara tersebut. Pendekatan damai ini bergantung pada kesepakatan yang dianggap paling optimal oleh para pihak.

Mediasi telah dimasukkan ke dalam proses peradilan melalui peraturan-peraturan Mahkamah Agung yang dimulai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002, diikuti dengan penerbitan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 yang kemudian mengalami revisi dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008, dan dilanjutkan dengan revisi lebih lanjut melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016.

Mediasi di pengadilan ini mempertegas upaya penyelesaian damai sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBg. Dengan diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, pengadilan tidak hanya bertugas untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara yang diajukan, tetapi juga berusaha untuk mencapai perdamaian antara para pihak yang sedang bersengketa.

4. Prosedur dan Proses Mediasi

Proses Mediasi sebagaimana yang dijelaskan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 24 - Pasal 32 diringkas sebagai berikut:

- a. Proses Mediasi berlangsung paling lama 40 (empat puluh) hari kerja sejak mediator dipilih oleh para pihak atau ditunjuk oleh ketua majelis hakim
- b. Atas dasar kesepakatan para pihak, jangka waktu mediasi dapat diperpanjang paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak proses Mediasi berakhir
- c. Mediator wajib menentukan jadwal pertemuan untuk penyelesaian proses mediasi
- d. Pemanggilan saksi ahli dimungkinkan atas persetujuan para pihak, dimana semua biaya jasa ahli itu ditanggung oleh para pihak berdasarkan kesepakatan
- e. Mediator wajib mendorong para pihak untuk menelusuri dan menggali kepentingan para pihak dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik
- f. Apabila diperlukan, kaukus atau pertemuan antara mediator dengan salah satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya, dapat dilakukan

B. Tinjauan Umum Tentang Perkara Pertanahan

1. Pengertian Perkara Pertanahan

Tanah dalam pengertian hukum agraria adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai usaha. Sekarang ini tanah tidak hanya dibutuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.²⁸

²⁸ Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Adapun definisi tanah menurut para ahli seperti Maria R. Ruwiasuti²⁹ ialah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral dan lahan pertanian). Serta dihayati berbagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan. Seiring dengan lajunya pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan tanah dan berbagai masalah Agraria yang timbul. Secara ekonomis, perkara pertanahan yang timbul telah memaksa pihak-pihak yang saling terlibat untuk mengeluarkan biaya dimana semakin lama proses penyelesaian sebuah perkara/perselisihan maka semakin besar pula biaya yang perlu dikeluarkan.

2. Jenis-jenis Permasalahan Pertanahan

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa. Seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.³⁰ Perkara pertanahan terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka

²⁹ H.M. Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 9.

³⁰ Pahlefi, 2014, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25, hlm. 137.

integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³¹

Dalam Pasal 21 UUPA (Lembaran Negara 1960 No. 104) menentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal saja, yang pada dasarnya dapat mempunyai hak milik atas tanah dan untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah seperti:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Secara keseluruhan, perselisihan terkait tanah di Indonesia dapat dikategorikan ke dalam empat jenis masalah utama, yakni pengakuan kepemilikan tanah, peralihan hak atas tanah, pembebanan hak dan penempatan pada tanah bekas milik individu. Menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), secara umum, tipologi konflik pertanahan dapat dibagi menjadi sepuluh kategori utama, yaitu³² :

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional

³¹ Abdurrahman, 1992, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta: Akademik Persindo, hlm. 7.

³² Badan Pertanahan Nasional, Pada Badan Pertanahan Nasional, diakses 14 September 2023, <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>,

Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
6. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
7. 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. Dan 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.
8. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Pada dasarnya sumber konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh:

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);
5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertifikat yang antara lain:

- a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal,
- b. Sertifikat palsu,
- c. Sertifikat tumpang tindih (*overlapping*),
- d. Pembatalan sertifikat.

C. Kerangka Pikir

Tanah memiliki nilai yang sangat penting dalam kehidupan baik secara perorangan maupun kolektif. Meskipun jumlahnya terbatas, kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat, sehingga seringkali menimbulkan konflik kepentingan yang dapat menghasilkan sengketa pertanahan. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilaksanakan dengan dua metode, yakni melalui litigasi dan non-litigasi.

Penggunaan mediasi dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan seringkali menghadapi berbagai tantangan. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya untuk mengatasi kendala tersebut yang berpotensi menghasilkan dua hasil, yaitu kesepakatan atau ketidaksepakatan. Apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan, para pihak dapat memilih untuk melanjutkan penyelesaian sengketanya di pengadilan. Sebaliknya, jika mediasi berhasil mencapai kesepakatan, maka hasil kesepakatan tersebut dapat dijalankan sesuai dengan keputusan mediasi.

D. Definisi Operasional

1. Penyelesaian Perkara Pertanahan di Luar Pengadilan (Non-Litigasi) adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar persidangan atau sering disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa.
2. Mediasi adalah penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seorang mediator dan pihak ketiga yang memberikan bantuan ini harus bersifat netral dan tidak memihak.
3. Perkara Pertanahan adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.
4. Pengadilan Negeri Makassar adalah Pengadilan Negeri (biasa disingkat PN) merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di ibu kota Makassar
5. Efektivitas hukum adalah tujuan hukum yang diharapkan dapat tercapai, yakni penyelesaian sengketa tanah tanpa melalui proses litigasi (non-litigasi).
6. Kepatuhan Hukum para pihak adalah menaati peraturan untuk tercapainya mediasi dibidang pertanahan.