

IMPLEMENTASI MEDIASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Rembang No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg)

Khoirun Nisa¹, Sayful Mujab²

Institut Agama Islam Negeri Kudus

ichachasa12@gmail.com¹, qutbsayf@iainkudus.ac.id²

Abstract

Buying and selling of land has been going on for a long time, therefore the problem of land has been going on for a long time. Land disputes can occur because of an agreement or terms of sale that have not been fulfilled between the buyer and the seller. In the sale and purchase of land disputes are resolved by mediation, the end result is peace. This study aims to determine the mediation process at the Rembang District Court and the factors that influence the successful mediation of land sale and purchase disputes at the Rembang District Court decision No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg. This research uses Field Research method (Field research). This research is referred to as field research because researchers conduct direct studies in the field, to obtain factual data about the processes and factors that influence the success of mediation in land sale and purchase disputes at the Rembang District Court Decision No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg, as well as the data used in this study. This research use descriptive qualitative approach. The results of the research and analysis show that the mediation process for land sale and purchase disputes at the Rembang District Court is in accordance with Supreme Court Regulation Number 1 of 2016 and the factors that influence the successful mediation of land sale and purchase disputes at the Rembang District Court Decision No.11/pdt.G/ 2022/PN.Rbg is due to the skill of the mediator in carrying out his duties and the parties agree to the agreement made with the mediator.

Keywords: *Buying and Selling, Lad, Mediation*

Abstrak

Jual-beli tanah sudah terjadi sejak dahulu kala, maka dari itu permasalahan tentang tanah sudah terjadi sejak dulu pula. Sengketa tanah dapat terjadi karena adanya perjanjian ataupun syarat jual-beli yang belum terpenuhi antara pembeli dengan penjual. Pada sengketa jual-beli tanah tersebut diselesaikan dengan mediasi yang hasil akhirnya adalah perdamaian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan mediasi di Pengadilan Negeri Rembang dan faktor yang berpengaruh dalam keberhasilan mediasi sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang putusan No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg. Penelitian ini menggunakan metode Field Research (penelitian Lapangan). Penelitian ini disebut sebagai penelitian lapangan karena peneliti melakukan studi langsung di lapangan, untuk mendapatkan data yang faktual tentang proses dan faktor yang mempengaruhi keberhasilan mediasi dalam sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang Putusan No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg, serta data-data yang digunakan dalam penelitian ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian dan analisis diperoleh bahwa proses mediasi sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dan faktor

yang mempengaruhi keberhasilan mediasi sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang Putusan No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg adalah karena kecakapan mediator dalam melakukan tugasnya serta para pihak sepakat atas perjanjian yang dibuat bersama mediator.

Kata Kunci: Jual-Beli, Tanah, Mediasi

PENDAHULUAN

Jual-beli merupakan kegiatan atau aktifitas yang tidak jarang dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat dan hampir setiap saat seseorang melaksanakan kegiatan atau aktifitas tersebut. Pelaksanaan jual-beli tergantung pada objek yang dijual-belikan, misalnya pada jual-beli tanah maupun bangunan, pelaksanaannya harus didampingi Notaris dan harus mendaftarkan di register umum atau Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan yang selalu muncul dari zaman dahulu sampai sekarang ini, dengan adanya pertambahan jumlah penduduk, jumlah pembangunan yang meningkat, dan semakin tinggi keinginan seseorang untuk menjadikan tanah sebagai modal perkembangan usaha maupun kepentingan manusia. Sengketa tanah dapat terjadi karena adanya perjanjian ataupun syarat jual-beli yang belum terpenuhi antara pembeli dengan penjual. sengketa tersebut terjadi karena salah satu pihak yang merasa dirugikan dan tidak dapat menerima keadaan tersebut sehingga menimbulkan persengketaan. Dalam menyelesaikan permasalahan tersebut, memerlukan cara penyelesaian masalah pertanahan, baik secara litigasi (pengadilan) maupun nonlitigasi (di luar pengadilan).²

Pada dasarnya mediasi di pengadilan adalah gambaran perlembagaan dan peningkatan lembaga perdamaian seperti yang ada dalam hukum acara perdata. Pihak yang berperkara mempunyai kewajiban untuk melakukan mediasi dengan kejujuran dan kepatuhan sesuai pasal 12 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, Perkara yang diputus melalui mediasi akan cepat selesainya dan tidak membutuhkan biaya banyak, selain itu mediasi juga dapat mengurangi perselisihan yang terjadi diantara keduanya. Hal tersebut dianggap lebih baik tinimbang sengketa yang diselesaikan melalui putusan biasa, yang harus dilakukan secara paksa.³

Adapun faktor yang mempengaruhi keberhasilan suatu negosiasi dalam mediasi menurut beberapa ahli menyimpulkan bahwa faktor penting dalam keberhasilan tersebut yaitu faktor waktu, artinya yaitu menentukan waktu untuk memulai dan mengakhiri negosiasi dalam mediasi. Selain faktor tersebut

¹ Augustinus Simanjuntak, *HUKUM BISNIS Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis*, (PT Rajagrafindo Persada: 2019), 87

² Kornelis Pius Siprianus Kaju, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang," *Sekolah Tinggi Purnanah Yogyakarta* (2013): 1-2, diakses pada 13 November, 2022.

³ Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 42-43

terdapat faktor lain seperti, mengontrol emosi, wawasan dan pengetahuan yang luas, komunikasi antara mediator dan para pihak yang harus terjaga dengan baik, persetujuan anatara kedua belah pihak, adanya iktikad baik dari para pihak untuk berdamai.⁴

KAJIAN PUSTAKA

Hak Atas Tanah

Seluruh permukaan yang ada di bumi ini disebut dengan tanah, sesuai yang ada dalam hukum agraria. Dalam UUPA terdapat perbedaan pengertian antara tanah dan bumi, seperti yang dinyatakan dalam pasal 1 ayat (3) dan pasal 4 ayat (1) tanah merupakan permukaan bumi, sedangkan bumi, air, serta ruang angkasa berhubungan dengan kemajuan teknologi pada zaman modern ini.⁵

Hak atas tanah Adalah tanah yang haknya hanya dapat dimanfaatkan pemiliknya, yang berarti hanya pemilik tanah tersebut dapat menggunakan tanah tersebut sebagai bahan mendirikan sebuah bangunan juga dapat memanfaatkannya sebagai ladang pertanian, pembuatan tambak, dan ladang peternakan.⁶ Jenis-jenis hak atas tanah berdasarkan UUPA pasal 16 dan pasal 53 terbagi dalam tiga bagian yaitu Hak atas tanah yang sifatnya abadi; Hak atas tanah yang akan ditentukan oleh aturan peundang-undangan; Hak atas tanah yang sifatnya tidak abadi.

Menurut pasal 16 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960, hak atas tanah terbagi menjadi beberapa jenis yaitu Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Sewa, Hak Membuka tanah dan Memungut Hasil Hutan.

Hak Milik adalah hak yang bisa diwariskan dari pemilik kepada ahli warisnya, hak paling kuat dan hak sepenuhnya dipegang oleh orang yang memiliki tanah tersebut. Prosedur pendaftaran untuk mengalihkan hak dikarenakan berpindahnya Hak milik atas tanah dijelaskan dalam peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran Tanah. Pasal 111 dan pasal 112 permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang aturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan prosedur pemindahan Hak milik atas tanah karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.⁷

Pembuatan sertifikat hak milik atas tanah sangat penting sebab Sertifikat dapat memberikan kepastian hukum; Pembuatan sertifikat tanah bertujuan untuk mengurangi persoalan tentang tanah; Tanah yang sudah bersertifikat juga mempunyai nilai jual yang tinggi; Adanya sertifikat hak milik atas tanah bisa

⁴ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), 121

⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 2

⁶ Urip santoso. *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 16

⁷ Urip santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 93-94

melakukan tindakan hukum selama tidak melawan kesusilaan dan Undang-Undang umum.

Adapun Hak Pakai Menurut pasal 41 ayat (1) UUPA yaitu kebebasan guna memakai maupun mengelola daratan milik daerah atau milik perseorangan untuk dimanfaatkan tanahnya dengan ketentuan sebagaimana ditentukan oleh pemilik tanah tersebut tanpa berlawanan dengan aturan perundang-undangan.⁸ Beberapa hal yang dapat mengakibatkan hilangnya hak pakaiseperti: berakhirnya jangka waktu sewa, pihak yang berwenang membatalkannya.

Hak guna bangunan Merupakan hak membangun bangunan diatas lahan yang tidak punya secara pribadi dan bangunan itu bukan menjadi hak pemilik tanah, dalam periode terpanjang 30 tahun. Sesuai dengan pasal 35 ayat (3) UUPA Pasal 34 peraturan pemerintah No. 18 Tahun 2021 hak tersebut bisa dipindahkan haknya kepada orang lain, selama orang tersebut memenuhi kriteria sebagai orang yang memegang hak tersebut. Cara peralihannya seperti jual-beli, hibah, dan sebagai modal perusahaan dengan menyertakan bukti akta PPAT yang diatur dalam pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Pasal 37 hingga pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2009 Pasal 97 hingga pasal 106 Permen Agraria/kepala BPN No. 3 Tahun 1997.⁹

Adapun Pasal 28 ayat (1) UUPA mendefinisikan hak guna usaha yaitu kebebasan memanfaatkan tanah guna membuka usaha yang lahan tersebut merupakan tanah milik negara atau lahan yang dalam kekuasaan negara. Terjadinya hak guna usaha karena adanya izin untuk menggunakan tanah itu kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan ketentuan yang spesifik, apabila syarat-syaratnya berhasil dipenuhi maka Kepala Badan Nasional Pertanahan Republik Indonesia akan membuatkan SKPH supaya dapat mendaftarkan di kantor Pertahanan ditempat tersebut guna pembuatan sertifikat sebagai tanda bukti hak tanah tersebut.¹⁰

Hak Sewa merupakan kebebasan memakai atau memanfaatkan wilayah milik warga lainnya dengan kesepakatan membayar sejumlah tertentu dan disepakati bersama yang dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, tetapi lebih baiknya jika kesepakatan tersebut dilakukan secara tertulis supaya dapat dijadikan barang bukti adanya kesepakatan yang telah dibuat untuk menghindari terjadinya sengketa.¹¹

Adapun mengenai Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan, Undang-Undang Pokok Agraria pasal 46 menjelaskan hak membuka tanah dan

⁸ Suryani sappe, Adonia Ivone Latturete,dkk, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesain Sengketa," *Civil Law Review*, no. 1 (2021), 79-80, diakses pada 23 Desember, 2022, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/ballrev/article/download/560/317>

⁹ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 114-115

¹⁰ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 101-102

¹¹ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), 18

memungut hasil hutan adalah yang bisa memiliki hak tersebut hanya masyarakat Indonesia, berdasarkan aturan yang telah dibuat oleh pejabat dengan mempergunakan atau memanfaatkan hak memungut hasil hutan menggunakan cara yang legal tidak berdasarkan keinginannya sendiri untuk mendapatkan hak milik atas lahan tersebut.¹²

Jual-Beli

Jual-beli berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak, dengan cara salah satunya terikat guna memberikan barang yang telah dibeli sedangkan pihak satunya menebus barang tersebut dengan tarif sesuai yang dijanjikan atau disepakati. Secara hukum jual-beli dianggap terlaksana jika pedagang dan konsumen menyetujui atas barang dan nilai jualnya, meskipun penjual belum menyerahkan barang tersebut kepada pembeli atau pembeli belum membayar barang tersebut sesuai dengan yang diperkenankan. Seperti penjelasan pada pasal 1458 KUHPerdara “jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut berserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”¹³

Soerjono Soekanto menjelaskan berdasarkan hukum adat, jual-beli tanah merupakan tindakan pengalihan hak atas tanah yang sifatnya jelas dan secara kontan. Maksud dari kata jelas tersebut yaitu pelaksanaan peralihan hak tersebut harus dilaksanakan dengan kesaksian kepala adat yang mempunyai wewenang menanggung bertanggung jawab atas keselarasan peralihan tersebut sehingga diakui oleh masyarakat. Bentuk jual-beli tanah sesuai ketentuan hukum adat adalah Jual lepas, Jual gadai, Jual tahunan.¹⁴

Sengketa Tanah

Sengketa pada dasarnya adalah perbedaan pendapat diantara dua orang atau lebih yang saling bertentangan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sengketa adalah tantangan, artinya yaitu terdapat beberapa orang yang memperebutkan sesuatu hal. Orang yang terdapat dalam konflik tersebut pada dasarnya mempunyai keinginan dan tujuan yang sama. Konflik dapat beralih jadi sengketa jika salah satu pihak yang dibebani tidak dapat menerima keadaan tersebut sehingga menimbulkan persengketaan antara pihak yang membebani dan pihak yang terbebani.¹⁵

Dalam Peraturan kepala Nasional Nomor 1 Tahun 1999 pasal 1 menjelaskan pengertian sengketa tanah merupakan pihak yang berkepentingan

¹² Heru Setiawan, “Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kantor Pertanahan Kota Tegal”, *Universitas Pancasakti Tegal* (2020): 33, di akses pada 11 Januari, 2023, <http://riset.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/download/9489/7782>

¹³ Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), 8-9

¹⁴ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2015), 50-55

¹⁵ Fitrotin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2014), 12

berbeda pemahaman tentang kebenaran suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendataan hak atas tanah, termasuk pemindahan dan pencetakan tanda bukti haknya serta pihak yang merasa berkaitan dengan status hukum tanah tersebut yang kepentingannya merasa terpengaruhi dengan adanya hal tersebut.¹⁶

Faktor munculnya sengketa tanah disebabkan oleh beberapa hal diantaranya yaitu Aturan yang tidak sesuai; Pemerintah yang kurang peka dengan keperluan dan angka tanah yang ada; Peraturan yang belum genap; Adanya informasi yang salah; Adanya kesepakatan atas tanah yang salah; Dalam pemberian data tidak akurat; Adanya pengelolaan dari pihak lain, sehingga terjadi perbedaan kewenangan¹⁷

Sengketa dapat diakhiri dengan 2 cara, cara pertama dapat diselesaikan dengan proses litigasi di dalam pengadilan yang penyelesaiannya tergolong lambat, yang mengakibatkan munculnya persoalan lain dan biayanya mahal. Yang kedua yaitu penyelesaian permasalahan di luar pengadilan yang hasil kesepakatannya bersifat *win-win solution*, proses penyelesaiannya lebih cepat dan tetap menjaga hubungan baik.¹⁸ Pada pasal 1 ayat 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 mendefinisikan alternatif penyelesaian sengketa adalah cara mengakhiri perkara yang dilakukan di luar pengadilan dan pelaksanaannya diserahkan pada para pihak yang berperkara, kemudian para pihak bebas memilih cara yang akan dilalui dalam menyelesaikan sengketanya, seperti melalui negosiasi, konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau meminta bantuan para ahli (mediator)¹⁹

Mediasi

Pelaksanaan mediasi di pengadilan adalah bagian dari prosedur atau aturan dalam tata cara bercara di pengadilan, sedangkan mediasi yang dilakukan diluar pengadilan tidak termasuk dari hukum acara di Pengadilan. Dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2003 menjelaskan bahwa semua perkara perdata yang diajukan di pengadilan tingkat pertama harus menyelesaikan perkaranya melalui proses mediasi dengan menggunakan bantuan mediator yang mempunyai tugas memeriksa, dan menyelesaikan perkara bagi setiap orang yang mencari keadilan.²⁰ Tujuan diadakanya mediasi adalah membantu para pihak mencari jalan keluar atau mencari cara lain untuk

¹⁶ Muhammad Rasyad, "Pembuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Notaris Di Kabupaten Agam", *Soumatara Law Review*, no. 1 (2019): 140-141, diakses pada 05 Januari, 2023, <http://doi.org/10.22216/soumlaw.v2i1.3569.g1341>

¹⁷ Yudha Chandra Arwana dan Ridwan Arivin, "Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia", *Jambura Law Review*, no. 1 (2019), 218-219, diakses pada 27 November, 2022.

¹⁸ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), 1

¹⁹ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, (Jakarta: Visimedia, 2011) 10-11

²⁰ Syahrizal Abbas, *MEDIASI Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), 23

menyelesaikan permasalahan yang terjadi yang cara penyelesaiannya disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Beberapa faktor yang mempengaruhi keberhasilan suatu negosiasi dalam mediasi, menurut beberapa ahli menyimpulkan bahwa faktor penting dalam keberhasilan tersebut yaitu faktor waktu, artinya menentukan waktu untuk memulai dan mengakhiri negosiasi dalam mediasi. Informasi adalah inti dari suatu masalah, adanya informasi akan mempengaruhi dalam pengambilan suatu keputusan. dan kekuatan, yang dimaksud kekuatan yaitu sebagai kemampuan untuk menyelesaikan suatu permasalahan dengan cara mengontrol ego dan situasi. Selain beberapa faktor tersebut terdapat faktor lain seperti, mengontrol emosi, wawasan dan pengetahuan yang luas, komunikasi antara mediator dan para pihak yang harus terjaga dengan baik, persetujuan antara kedua belah pihak, adanya iktikad baik oleh kedua pihak untuk damai.²¹

METODE PENELITIAN

Metode dalam penelitian ini tergolong penelitian lapangan adalah penelitian yang dilaksanakan dengan cara peneliti langsung turun ke lapangan guna mengamati dan berpartisipasi secara langsung di lokasi yang diteliti.²² Peneliti langsung melakukan pengamatan di Pengadilan Negeri Rembang untuk mengetahui proses Pelaksanaan mediasi dan faktor yang melatar belakngi keberhasilan sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang. Sedangkan Pendekatan Penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu asumsi yang dianut berupa konsep yang dapat mengarahkan cara berfikir dalam proses pelaksanaan penelitian.²³ Peneliti memakai pendekatan ini dikarenakan data yang dihasilkan berupa deskriptif terkait implementasi mediasi dalam penyelesaian sengketa jual-beli tanah putusan No.11/Pdt.G/2022/PN.Rbg.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi.²⁴ Proses Wawancara dengan Hakim di Pengadilan Negeri Rembang dilakukan untuk mendapatkan fakta terkait proses mediasi dan keberhasilan mediasi, sedangkan penggunaan dokumentasi berupa dokumen salinan putusan No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg. tentang sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang.²⁵

²¹ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), 121

²² Sugiyono, Eggy Fajar Andalas, arif Setiyawan, *Desain Penelitian Kualitatif Sastra*, (Malang: UMM Press, 2020), 39

²³ Amir Hamzah, *Metode Penelitian Kualitatif Rekontruksi Pemikiran Dasar serta Contoh Penerapan Pada Ilmu Pendidikan, Sosial & Humaniora*, 35

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), 233

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), 225

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Implementasi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah di Pengadilan Negeri Rembang

Awal mula terjadinya sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang adalah sebagai berikut: penggugat atas nama (Ika Lestari) membeli sebidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah dengan lebar depan 16m x 31m panjang belakang luas 496m² sebagian dari luas 863m² dari SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 272 atas nama Sri Mulyani istri dari Hadi Sucipto selaku tergugat I dan tergugat II. Pada awalnya pembelian tanah tersebut hanya memberikan DP kepada penjual yang kemudian dilunasi oleh pembeli, setelah pelunasan jual-beli tanah tersebut pembeli atau disebut dengan penggugat memberikan toleransi dan kesempatan untuk menempati rumah tersebut selama 5 tahun, seiring berjalanya waktu kurang lebih 3 tahun tergugat I dan tergugat II belum mau memberikan tandatangan balik nama di hadapan Notaris guna untuk balik nama sertifikat, dari Tergugat I dan Tergugat II kepadapenggugat, kemudian perkara tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Rembang yang kemudian diselesaikan secara mediasi.

Jual-beli tanah sudah ada sejak dahulu kala, maka permasalahan tentang tanah sudah terjadi sejak dulu pula. Sengketa tanah dapat terjadi karena adanya perjanjian ataupun syarat jual-beli yang belum terpenuhi antara pembeli dengan penjual. sengketa tersebut terjadi karena salah satu pihak yang merasa dirugikan dan tidak bisa menerima keadaan tersebut sehingga menimbulkan persengketaan antara pihak yang merugikan dan pihak yang merasa dirugikan. Mediasi ada di Indonesia karena pengaruh dari budaya barat bahwa dalam menyelesaikan masalah harus diselesaikan di pengadilan. Menurut budaya barat menyelesaikan sengketa di pengadilan lebih memberikan kepastian terhadap pihak yang bermasalah. Karna muncul pendapat yang seperti itu maka masyarakat Indonesia jadi terpengaruh dan ikut serta menyelesaikan sengketanya dengan jalur pengadilan, penyelesaian sengketa di Pengadilan mempunyai dampak positif, tapi juga bisa menimbulkan dampak negatif, misalnya terjadinya penumpukan perkara di pengadilan sehingga proses penyelesaian sengketa menjadi lebih lambat. Karena hal tersebut maka mulai muncul alternatif lain dalam penyelesaian suatu sengketa yaitu negosiasi, arbitrase, mediasi dan konsiliasi. Namun dalam pembahasan ini, peneliti fokus membahas tentang penyelesaian sengketa menggunakan cara mediasi.

Dalam pelaksanaan mediasi membutuhkan bantuan dari mediator, Menurut keterangan pada saat wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Rembang, Bapak Iqbal Albanna S.H., M.H. dalam pelaksanaan mediasi sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang mediator dipilih langsung oleh ketua Majelis Hakim atas persetujuan kedua belah pihak dan mediator di Pengadilan Negeri Rembang sudah mengikuti pelatihan dengan menggunakan kurikulum, waktu dan cara tertentu sehingga dapat meberikan pengetahuan, keterampilan dan sikap perilaku mediator, sampai dinyatakan lulus dalam pelatihan sertifikasi mediator yang diselenggarakan oleh lembaga sertifikasi

terakreditasi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, sehingga mendapatkan sertifikat mediator.

Menurut keterangan pada saat wawancara peneliti bersama Bapak Iqbal Albanna, S.H, M.H. yang merupakan Hakim di Pengadilan Negeri Rembang terkait proses pelaksanaan mediasi di pengadilan Negeri Rembang sengketa jual-beli tanah putusan No.11/Pdt.G/2022/PN.Rbg. Sengketa yang dapat diselesaikan dengan mediasi hanya sengketa keperdataan dan proses yang harus dilakukan dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi, mediasi di pengadilan Negeri Rembang dilakukan sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yaitu: pada saat persidangan pertama jika para pihak sudah hadir semua dalam persidangan kemudian ketua majelis menanyakan identitas para pihak untuk memastikan bahwa yang hadir memang benar-benar pihak yang bersengketa bukan diwakilkan orang lain, kemudian setelah identitas para pihak valid, maka ketua majelis menunjuk mediator yang sudah mempunyai sertifikat untuk mendampingi para pihak dalam pelaksanaan mediasi di ruang mediasi yang selanjutnya mediator memerintahkan para pihak menyerahkan berkas resume perkara dalam waktu paling lambat 5 hari kerja supaya mediator dapat memahami pokok permasalahan yang dihadapi sehingga dapat memberikan saran maupun nasihat kepada para pihak supaya mediasinya dapat berakhir dengan perdamaian sebagaimana aturan yang terdapat dalam PERMA Nomor 1 tahun 2016 pasal 7 mediasi harus dilakukan dengan iktikad baik. Pada Pengadilan Negeri Rembang pelaksanaan mediasi paling lama 30 hari kerja dan dapat diperpanjang selama 30 hari kerja pula, kemudian apabila mediasi yang dilakukan mendapatkan hasil akhir berupa perdamaian sebagaimana sengketa jual-beli tanah yang sedang dibahas peneliti maka para pihak menulis kesepakatan-kesepakatan yang telah disetujui dan menandatangani kesepakatan tersebut untuk mendapatkan akta perdamaian, lalu penguat mencabut gugatan sengketa tersebut dan mediator melapor kepada majlis hakim bahwa sengketa yang ia tangani telah menghasilkan perdamaian.²⁶

Adapun yang mempengaruhi keberhasilan mediasi sengketa jual-beli tanah putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg. yaitu: pada awalnya saat pelaksanaan mediasi pihak tergugat tetap tidak mau menandatangani sertifikat balik nama atas nama penggugat, lalu apabila dalam mediasi pihak tergugat tetap tidak mau menandatangani sertifikat balik nama tersebut maka, penggugat juga akan tetap melanjutkan perkara tersebut di persidangan. kemudian mediator memberikan pengertian kepada para pihak tentang penyebab perselisihan yang terjadi diantara keduanya dan supaya tidak kekeh dengan keinginan masing-masing pihak, dan juga memberikan penjelasan kepada pihak tergugat bahwa hak milik atas bangunan rumah dan tanah dengan luas 496 m² tersebut sudah berpindah ke pihak penggugat karena telah melaksanakan proses jual-beli, maka secara otomatis haknya berpindah ke pihak penggugat. Setelah memberikan pengertian seperti itu mediator juga melakukan negosiasi kepada

²⁶ Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Rembang, 30 Mei 2023, Pukul 10.00 WIB

para pihak guna mencari cara supaya para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara perdamaian, setelah proses negosiasi itu menemukan titik terang untuk para pihak mau berdamai yaitu dengan cara membuat perjanjian antara keduanya dan harus disepakati keduanya juga. Seperti memberikan toleransi kepada pihak tergugat untuk boleh tetap menempati bangunan rumah tersebut dalam waktu tertentu dengan syarat tidak akan menjual rumah tersebut dan tetap menjaga keutuhan rumah tersebut.

Sesuai keterangan tersebut, maka faktor yang mempengaruhi keberhasilan mediasi sengketa jual-beli tanah pada putusan Nomor 11/pdt.G/2022/PN.Rbg adalah Kecakapan mediator dalam melaksanakan tugasnya sebagai penengah dan pemberi nasihat kepada para pihak; Jika pihak tergugat tidak mau menandatangani sertifikat balik nama tersebut maka pihak tergugat akan tetap melanjutkan perkara tersebut ke persidangan; Para pihak sepakat atas perjanjian yang telah dibuat bersama mediator.

KESIMPULAN

Proses pelaksanaan mediasi sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg, sesuai dengan SOP pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 yaitu dalam pelaksanaan mediasi para pihak wajib hadir dalam proses persidangan kemudian ketua majlis Hakim memeriksa identitas kedua belah pihak untuk memastikan bahwa yang hadir benar-benar pihak yang bersengketa, kemudian sebelum persidangan dilanjutkan dilakukan mediasi terlebih dahulu dengan bantuan mediator yang sudah mempunyai sertifikat dan dipilih secara langsung oleh ketua Majelis Hakim dengan persetujuan kedua belah pihak lalu dilaksanakan mediasi di ruang mediasi, proses pelaksanaannya terhitung paling lama selama 30 hari kerja.

Dalam mencapai keberhasilan (perdamaian) mediasi sengketa jual-beli tanah pada putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg, mediator memberikan pengertian kepada tergugat bahwa setelah proses jual-beli dilaksanakan maka, secara otomatis hak milik atas bangunan dan tanah tersebut berpindah ke pada penggugat. Setelah pihak tergugat memahami hal tersebut maka ia mau menandatangani sertifikat balik nama atas nama penggugat dengan kesepakatan tertentu. Faktor yang mempengaruhi keberhasilannya adalah kecakapan mediator dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya, dan para pihak sepakat atas perjanjian yang telah disepakati bersama.

DAFTAR PUSTAKA

- Angger. S. P. (2015) *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Medpress Digital.
- Arba. (2019) *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Augustinus, S. (2019) *HUKUM BISNIS Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis*, PT Rajagrafindo Persada.

- Dwi, R. S. A. (2020) *Mediasi Pengadilan Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas peradilan Cepat, Sederhana, Biaya Ringan*, Bandung: P.T. Alumni.
- Fitorin, J. (2019) *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Yogyakarta: Medpress Digital.
- Heru. S. (2020). *Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kntor Pertanahan Kota Tegal*. Universitas Pancasakti Tegal. 33.
- Hilman, S. H. (2020) *Mediasi Komunitas Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Boyolali: Lakeisha.
- Jimmy, J. S. (2011) *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, Jakarta: Visimedi.
- Kornelis. P. S. K. (2013). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang*. Sekolah Tinggi Purnan Yogyakarta. 1-2.
- Mudakir, I. S. (2019) *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Perma No.1 Tahun 2016 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan
- Rachmadi, U. (2012) *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik* Jakarta: Sinar Grafika.
- Rasyad. M. (2019). *Pembuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Notaris Di Kabupaten Agam*, Soumatara Law Review.(1).140-141. <http://doi.org/10.22216/soumlaw.v2il.3569.g1341>
- Sugiari, E. F. (2020) *Desain Penelitian Kualitatif Sastra*, Malang: UMM Press.
- Sugiyono (2016) *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta.
- Suryani. S. (2021). *Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesain Sengketa*. Ciwil Law Review. (1). 79-80,
- Susanti, A. N. (2019) *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Kencana.
- Syahrizal, A. (2009) *MEDIASI Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana
- Urip, S. (2015) *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Urip, S. (2015) *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Wahyu, K. (2015) *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Yudha. C. A. dan Ridwan.A. (2019). *Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia*, Jambura Law Review. (1) 218-219