

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pelaksanaan jual-beli tergantung pada objek yang dijual-belian. Jual-beli merupakan kegiatan yang tidak jarang dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat dan hampir setiap saat seseorang melaksanakan kegiatan atau aktifitas tersebut, baik itu orang tua maupun anak-anak. Pedagang mempunyai hak untuk memperoleh upah hasil penjualan sedangkan pembeli mempunyai hak atas barang yang telah dibeli dan wajib membayar barang tersebut. Contoh pada pelaksanaan jual-beli tanah dan bangunan harus di dampingi notaris dan harus mendaftarkan di register umum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam Pasal 1235 BW mengatakan bahwa: *si penjual/si berhutang barang wajib sebagaimana seorang bapak rumah yang baik untuk menjaga/merawat barang yang dijual sebelum barang itu diserahkan ke si pembeli.* Kemudian dalam Pasal 1236 BW menyatakan bahwa: *si penjual barang/si berutang barang wajib memberikan ganti rugi kepada si berpiutang barang bila si berutang telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu menyerahkan kehendaknya, atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.*<sup>1</sup>

Tanah dengan manusia mempunyai keterikatan yang erat sehingga sulit untuk dipisahkan antara keduanya. keterkaitan keduanya tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun kelangsungan hidup manusia juga tergantung pada tanah. Apalagi di era modern ini, banyak terjadi perkembangan dan pembangunan yang mengakibatkan sengketa pertanahan kerap muncul dan menjadi fakta dan bukti nyata yang tidak dapat dihindari dalam kehidupan manusia.<sup>2</sup>

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan yang selalu muncul dari zaman dahulu sampai sekarang ini, dengan adanya pertambahan populasi penduduk, jumlah pembangunan yang meningkat, dan semakin tinggi keinginan seseorang untuk menjadikan

---

<sup>1</sup> Augustinus Simanjuntak, *HUKUM BISNIS Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis*, (PT Rajagrafindo Persada: 2019), 87-88.

<sup>2</sup> Yudha chandra Arwana dan Ridwan Arifin, "Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia," *Jambura Law Review*, no. 1 (2019): 214, diakses pada 27 November, 2022, [https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q=jurnal+tentang+mediasi+sengketa+tanah&oq=#d=gs\\_qabs&t=1669820636016&u=%23p%3D36BzBJCS4b4J](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=jurnal+tentang+mediasi+sengketa+tanah&oq=#d=gs_qabs&t=1669820636016&u=%23p%3D36BzBJCS4b4J)

tanah sebagai modal perkembangan usaha maupun kepentingan manusia. Meningkatnya permasalahan pertanahan tidak hanya menjadikan masyarakat resah, namun kinerja pemerintah juga dapat terpengaruh. Masalah pertanahan dapat di pandang dari beberapa aspek yang saling bertolak belakang. Masyarakat beranggapan bahwa segala permasalahan yang ada dikarenakan administrasi pertanahan dan cara kerja pemerintah yang kurang baik, sedangkan pemerintah beranggapan bahwa permasalahan yang terjadi dikarenakan adanya masyarakat, kepala desa, bahkan PPAT yang memberikan keterangan yang tidak sesuai dengan aslinya. Dalam menyelesaikan permasalahan tersebut, memerlukan cara penyelesaian masalah pertanahan, baik secara litigasi (pengadilan) maupun nonlitigasi (di luar pengadilan).<sup>3</sup>

Mediasi atau yang dikenal dengan perdamaian perkara merupakan upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang memerlukan bantuan penengah yang harus mempunyai sifat netral dan mempunyai peran sebagai penengah diantara kedua belah pihak untuk membantu proses penyelesaian perkara supaya mendapatkan penyelesaian yang masing-masing pihak yang bersengketa dapat menerimanya guna mencapai perdamaian. Kesepakatan perdamaian merupakan kesepakatan yang didapatkan dari proses mediasi yang berupa akta perdamaian yang mencangkup tentang keputusan penyelesaian sengketa yang di tanda tangani oleh pihak yang bersengketa dan hakim mediator.<sup>4</sup> Secara yuridis kesepakatan perdamaian terdapat pada PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (5) yaitu dokumen-dokumen yang berisi syarat untuk mencapai perdamaian yang berguna untuk menyelesaikan persengketaan. Dalam ketentuan PERMA tersebut kesepakatan perdamaian juga dapat dilakukan hanya dengan kesanggupan sepihak saja, yaitu hanya dengan menentukan kewajiban dan pelaksanaannya hanya salah satu diantara kedua pihak. Dalam hal tersebut kesepakatan damai dibuat

---

<sup>3</sup> Kornelis Pius Siprianus Kaju, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang," *Sekolah Tinggi Purnawan Yogyakarta* (2013): 1-2, diakses pada 13 November, 2022, [https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q=penyelesaian+sengketa+pertanahan+melalui+proses+mediasi+dikantor+pertanahan+kabupaten+kupang&btnG=#d=gs\\_qabs&t=1669959363304&u=%23p%3DZqrjW0HoKNUJ](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=penyelesaian+sengketa+pertanahan+melalui+proses+mediasi+dikantor+pertanahan+kabupaten+kupang&btnG=#d=gs_qabs&t=1669959363304&u=%23p%3DZqrjW0HoKNUJ).

<sup>4</sup> Yudha chandra Arwana dan Ridwan Arifin, "Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia," *Jambura Law Review*, no. 1 (2019): 224, diakses pada 27 November, 2022, [https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q=jurnal+tentang+mediasi+sengketa+tanah&oq=#d=gs\\_qabs&t=1669820636016&u=%23p%3D36BzBJCS4b4J](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=jurnal+tentang+mediasi+sengketa+tanah&oq=#d=gs_qabs&t=1669820636016&u=%23p%3D36BzBJCS4b4J)

dalam bentuk kesepakatan sepihak, selanjutnya pengadilan hanya melakukan eksekusi dan memberikan putusan kepada salah satu pihak saja sesuai dengan klausul atau ketentuan khusus kesepakatan yang tidak dilakukan oleh pihak lainnya.<sup>5</sup>

Proses mediasi wajib dilakukan untuk mengupayakan penyelesaian sengketa di pengadilan menurut Pasal 4 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016. Pelaksanaan mediasi berdasarkan PERMA tersebut dimulai dengan membuat dan menyusun ringkasan berbagai hal yang ada pada sengketa itu, sesuai yang tertera pada Pasal 24 ayat (1), yaitu masing-masing pihak dapat saling memberikan gambaran tentang sengketa tersebut resume satu kepada pihak ketiga yang disebut mediator dalam waktu selambat-lambatnya lima hari kerja setelah para pihak sepakat dengan mediator yang disetujui. Penyerahan resume bertujuan supaya setiap pihak termasuk mediator dapat mempelajari perkara yang akan di Mediasikan. Setelah para pihak dan mediator memahami perkara tersebut kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan proses Mediasi, sesuai Pasal 24 ayat (2), proses mediasi dilaksanakan paling lama tiga puluh hari kerja dan pelaksanaannya sesudah adanya penetapan perintah melakukan mediasi. Dalam Pasal 27 menjelaskan jika perjanjian dan kesepakatan dari para pihak menghasilkan penyelesaian secara kekeluargaan (perdamaian dengan bantuan pihak ketiga), maka harus memaparkan hasil dari mediasi secara tertulis hasil yang diperoleh serta di tanda tangani oleh kedua belah pihak dan hakim mediator.<sup>6</sup>

Pihak yang berperkara mempunyai kewajiban untuk melakukan mediasi dengan kejujuran dan kepatuhan sesuai Pasal 12 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, adanya pasal tersebut sebab mediasi tidak akan mencapai perdamaian jika pihak yang berperkara tidak memiliki antusias untuk berdamai. Dengan diberlakukannya PERMA Nomor 1 Tahun 2016 mengenai aturan pelaksanaan mediasi di Pengadilan setiap perkara perdata yang berkaitan dengan mekanisme mediasi sengketa di pengadilan adalah suatu hal yang diharuskan atau mutlak. Pelaksanaan mediasi bertujuan supaya permasalahan atau sengketa dapat berakhir dengan perdamaian, maka

---

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 199-201

<sup>6</sup> Dian Maris Rahmah, "Optimalisasi Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Di Pengadilan," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, no. 1 (2019): 9-10, diakses pada 28 November 2022,

[https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q=optimalisasi+penyelesaian+sengketa+melalui+mediasi+di+pengadilan&btnG=#d=gs\\_qabs&t=1669958113525&u=%23p%3DtdXdc1Pf1omsJ](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=optimalisasi+penyelesaian+sengketa+melalui+mediasi+di+pengadilan&btnG=#d=gs_qabs&t=1669958113525&u=%23p%3DtdXdc1Pf1omsJ).

dari itu mediasi harus dilaksanakan dengan iktikad baik, sebab hal tersebut juga menjadi kunci dari keberhasilan pelaksanaan mediasi.<sup>7</sup>

Pada dasarnya mediasi di pengadilan adalah gambaran perlembagaan dan peningkatan lembaga perdamaian seperti yang ada dalam hukum acara perdata. Dari PERMA Nomor 1 Tahun 2016 bisa di ketahui bahwa sebenarnya hukum secara perdata yang berlaku telah menganjurkan pihak yang berperkara supaya mengakhiri sengketa dengan menempuh proses musyawarah kekeluargaan (perdamaian). Karena hal tersebut membuat proses musyawarah atau perdamaian terlaksana secara sungguh-sungguh, situasi tersebut ditetapkan kedalam tata cara penyelesaian perkara di pengadilan. Hakim sangat berperan penting dalam proses penyelesaian perkara perdamaian. Pada umumnya putusan perdamaian merupakan kabar yang amat baik untuk pihak atau masyarakat yang mencari keadilan. 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.<sup>8</sup>

Di pengadilan telah terjadi proses mediasi dengan perkara sengketa tanah yang menghasilkan perdamaian. Bukti nyata yang ada di Pengadilan Negeri Rembang telah terjadi sengketa pertanahan yaitu melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengingkari perikatan jual-beli obyek sengketa dan tanpa hak mengatasmakan dan menguasai obyek sengketa dengan nama Tergugat I dan Tergugat II tidak mau melakukan proses pemecahan sertifikat obyek sengketa yang terselesaikan dengan cara mediasi Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg yang menyatakan bahwa antara pemohon dan para terdakwa menyatakan sanggup untuk menyelesaikan sengketa antara mereka. Mengingat dan memperhatikan, pasal 130 HIR, Pasal 29 peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi dipengadilan maupun juga atas dasar aturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.<sup>9</sup> Dengan adanya penelitian ini bertujuan untuk memberikan pengetahuan kepada pembaca bahwa setiap berperkara di pengadilan harus menggunakan proses mediasi, dan hasil mediasi tidak semuanya

---

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 157

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 42-43

<sup>9</sup> Perbuatan Melawan Hukum, 11/Pdt G/2022/PN.Rbg (Pengadilan Negeri Rembang september 2022)

gagal, tidak jarang setiap pihak yang menyelesaikan sengketa dengan mediasi menghasilkan kabar baik atau berhasil menyelesaikan sengketa dengan berdamai.

Dalam hukum Islam, upaya perdamaian yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa muamalah dikenal dengan al- shulhu. Al- shulhu sebagai sarana pewujudan perdamaian dapat diupaya oleh pihak yang bersengketa atau dari pihak ketiga yang berusaha membantu para pihak menyelesaikan sengketa mereka. Keterlibatan pihak ketiga dapat bertindak sebagai mediator atau fasilitator dalam proses al- shulh. Penerapan al- shulhu dalam hukum Islam, sebenarnya sangat luas, tidak hanya digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah.<sup>10</sup>

Dalam proses mediasi tidak semuanya berhasil (perdamaian), terdapat beberapa kasus yang diselesaikan dengan mediasi namun hasil akhirnya para pihak tetap tidak mau berdamai sehingga mediasi di nyatakan gagal dan di teruskan ke persidangan selanjutnya, seperti pada kasus ataupun perkara di Pengadilan Negeri Rembang yaitu pada perkara Wanprestasi, Akta Kematian, Perlindungan Anak, Wali dan Ijin Jual, Kerahatan Perjudian. Namun dalam perkara sengketa jual-beli tanah dalam mediasinya menghasilkan perdamaian, karna hal tersebut peneliti tertarik untuk mengetahui faktor yang menjadikan atau menyebabkan mediasi tersebut berhasil dengan hasil akhir perdamaian.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses mediasi dalam sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang pada akta perdamaian Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg?
2. Faktor apa saja yang mempengaruhi keberhasilan mediasi dalam sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang akta perdamaian Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg?
3. Bagaimana analisis mediasi dalam sengketa jual-beli tanah pada akta perdamaian Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg dalam perspektif Al-shulhu?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sejalan dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

---

<sup>10</sup> Sayyid Sabiq, Fiqh Sunna, Juzu' 3 (Cairo : Dar al-Fath, 2000). Hlm. 210

1. Untuk mengetahui proses mediasi di Pengadilan Negeri Rembang Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg pada kasus sengketa jual-beli tanah
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan mediasi di Pengadilan Negeri Rembang dalam menangani perkara sengketa jual-beli tanah Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg.
3. Untuk mengetahui mediasi dalam sengketa jual-beli tanah pada akta perdamaian Nomor 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg dalam perspektif as-shulhu.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Sesuai tujuan penelitian tersebut, kemudian manfaat yang bisa diambil secara teoritis ataupun secara efektif, yaitu:

##### **1. Manfaat teoritis**

Untuk bahan rujukan dan gagasan tentang rangkaian hukum perdata, khususnya implementasi mediasi dalam pengadilan negeri.

##### **2. Manfaat praktis**

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pencerahan bagi masyarakat mengenai sengketa jual-beli tanah yang dapat terselesaikan dengan mediasi.

#### **E. Sistematika Penelitian**

Dengan adanya sistematika penulisan bertujuan untuk memudahkan peneliti dalam menyusun skripsi, yang terbagi dalam V bab, yaitu:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini, terdiri atas latar belakang, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan.

##### **BAB II : KAJIAN TEORI**

Kajian teori yang terdiri atas Tanah, jual-beli, Sengketa Tanah, Mediasi, Al-shulhu, penelitian terdahulu, kerangka berfikir.

##### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang terdiri atas jenis dan pendekatan penelitian, setting penelitian, subyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, uji keabsahan data, dan teknik analisis data.

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

Hasil penelitian dan pembahasan, yang terdiri atas gambaran obyek penelitian ,Deskripsi Penelitian yaitu: Deskripsi Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Akta Perdamaian

No.11/ptd.G/2022/PN.Rbg, Deskripsi tentang Faktor yang mempengaruhi Keberhasilan Mediasi Sengketa Jual-Beli Tanah Akta Perdamaian No.11/ptd.G/2022/PN.Rbg, Deskripsi Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah dengan Perspektif Al-Shulhu (Akta Perdamaian No.11/ptd.G/2022/PN.Rbg. dan Analisis Penelitian yaitu: Analisis Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Akta Perdamaian No.11/ptd.G/2022/PN.Rbg, Analisis tentang Faktor yang mempengaruhi Keberhasilan Mediasi Sengketa Jual-Beli Tanah Akta Perdamaian No.11/ptd.G/2022/PN.Rbg, Analisis Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah dengan Perspektif Al-Shulhu (Akta Perdamaian No.11/ptd.G/2022/PN.Rbg.

**BAB V****: PENUTUP**

Penutup yang terdiri dari simpulan dan saran.

