

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Tanah

a. Pengertian Tanah

Seluruh permukaan yang ada di bumi ini disebut dengan tanah, sesuai yang ada dalam hukum agraria. Namun tidak semua tanah diatur didalamnya, hanya bagian dari permukaan bumi yang berhubungan langsung dengan hak atas tanah dan dipandang dari aspek yuridisnya.¹ Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, yang biasanya disebut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) belum menyebutkan istilah tanah secara jelas dan rinci. 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.²

Tingkatan bagian bumi bagian paling dasar disebut dengan tanah, yang dapat digunakan sebagai tempat bercocok tanam dikenal dengan sebutan tanah perkebunan, garapan, pertanian, serta tanah bangunan yang pada umumnya digunakan untuk mendirikan sebuah rumah, masjid ataupun bangunan lainnya. Michael G. Kitay berpendapat bahwa tanah adalah hal unik dan jumlahnya amat terbatas, karena itu siapapun yang mempunyai tanah sama halnya menguasai sebuah modal yang tidak akan merugikan pemiliknya.³ Sedangkan menurut Maria R. Ruwiasuti, yang dimaksud dengan bumi adalah kawasan yang dapat menghasilkan suatu nilai perekonomian yang dapat digunakan untuk kelangsungan hidup manusia seperti berupa hutan, sungai, lahan pertanian, sumber air yang didalamnya juga terdapat budaya ataupun kelompok yang saling bersangkutan. Ia juga mengutarakan beberapa fungsi tanah yaitu:

1. Potensi ekonomi, yang artinya tanah yang ditempati harus dapat menghasilkan perekonomian atau dapat meningkatkan hasil perekonomian dan dapat dimanfaatkan bagi orang-orang yang

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2017), 9

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

³ Maria Fransiska Christiani Nawang, I Komang Kawi Arta, dkk, *Tanah, Rakyat dan Penanaman modal Pasca Undang-Undang Cipta Kerja (2)*, (Bandung: CV, Media Sains Indonesia, 2022), 29

- tinggal di atasnya, seperti hutan, sungai, gunung, tanah yang memiliki sumber mineral dan lahan perkebunan atau pertanian.
2. Potensi budaya, artinya di atas tanah tersebut terdapat beberapa budaya dalam masyarakat sehingga dapat terjadinya toleransi antara budaya satu dengan lainnya.⁴

b. Hak-hak atas Tanah

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.⁵

Undang-Undang pemberian hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu, atas dasar hak menguasai dari wilayah seperti pada Pasal 2 mengenai jenis-jenis hak atas lapisan bumi (tanah), yang dikasihkan ataupun dimiliki oleh individu, kelompok maupun badan hukum.⁶ Jenis-jenisnya berdasarkan UUPA Pasal 16 dan Pasal 53 terbagi dalam tiga bagian yaitu:

1. Hak atas tanah yang sifatnya abadi, artinya selama Undang-Undang yang telah ditetapkan belum diganti dan UUPA masih berlaku maka hak atas tanah tersebut masih berlaku atau masih ada.
2. Hak atas tanah yang akan ditentukan oleh aturan peundang-undangan, artinya hak yang bakal datang, akan dipertahankan dengan undang-undang, namun hak seperti itu yang seperti tersebut jarang ditemui bahkan belum pernah ada.
3. Hak atas tanah yang sifatnya tidak abadi, artinya pada jangka tempo yang pendek hak tersebut akan dihapus karena menyimpan unsur penindasan dan berlawanan terhadap UUPA.⁷

Menurut Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, hak atas tanah terbagi menjadi beberapa jenis yaitu:

1. Hak Milik

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, seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 6, berdasarkan Pasal 20 ayat (1)

⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 9

⁵ Urip santoso. *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015),

⁶ Urip santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 84

⁷ Urip santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 90

UU Nomor 5 Tahun 1960. Prinsip hak milik yaitu selain warga Negara Indonesia tidak bisa memiliki hak milik tanah, yang telah dinyatakan dalam Pasal 21 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 “Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik” hal tersebut berarti bangsa lain tidak memiliki hak atas tanah yang ada di Indonesia.⁸ Kesimpulannya adalah jika terjadi pengalihan hak milik atas tanah dengan sesama warga negara Indonesia diperbolehkan.

Prosedur registrasi untuk mengalihkan hak dikarenakan berpindahnya Hak milik atas tanah dijelaskan dalam peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran Tanah. Pasal 111 dan Pasal 112 permen Agraria/Kepala BPN Nomor 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 Nomor 3 Tahun 1997.⁹ Pasal tersebut menjelaskan tentang ketentuan atau tatacara pelaksanaan beralihnya hak milik atas tanah yang dikarenakan adanya jual-beli, hibah maupun pemindahan hak atas tanah karena pemiliknya telah tiada.

Pembuatan sertifikat hak milik atas tanah sangat penting sebab:

- a) Sertifikat memberikan kepastian hukum, orang yang mempunyai tanah dan sudah bersertifikat maka akan merasa tenang dan merasa dilindungi dari ancaman apapun, karena merasa bahwa namanya sudah tercantum dalam sertifikat tanah dan ditulis dalam buku tanah.
- b) Pembuatan sertifikat hak milik atas tanah yang dipunyai seseorang bertujuan mengurangi permasalahan tentang tanah.
- c) Adanya sertifikat hak milik atas tanah bisa melakukan tindakan hukum selama tidak melawan kesusilaan dan Undang-Undang umum.
- d) Tanah yang sudah bersertifikat juga mempunyai nilai jual atau nilai ekonomi yang tinggi, contohnya tanah yang sudah

⁸ Andika Wijawa dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo 2017), 82

⁹ Urip santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 93-94

bersertifikat dapat dijadikan sebagai jaminan utang.¹⁰ Dari pernyataan itu dapat disimpulkan bahwasanya pendataan hak milik atas tanah sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa tanah dan dapat meningkatkan nilai jual yang tinggi.

2. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA hak pakai 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.¹¹ Hak tersebut juga dapat diberikan dengan tempo tertentu berdasarkan dengan keperluan penggunaannya, baik secara bebas atau dengan balasan berbentuk apapun. Misalnya tanah tersebut digunakan untuk menanam padi maka harus menunggu sampai padi selesai dipanen dan biasanya pemakai memberikan imbalan kepada pemilik tanah baik berupa barang atau lainnya. Hak tersebut dapat juga diberikan kepada warga Negara Indonesia, warga negara lain yang berkediaman di wilayah Indonesia, badan hukum negara lain yang memiliki cabang di Indonesia, pemerintahan yang ada di Indonesia.¹²

Batas waktu hak pakai ditentukan pada Pasal 45 hingga Pasal 49, jangka waktu tersebut sesuai dari mana asal usul tanahnya, misalnya hak pakai atas tanah negara yang dimiliki pemerintah negara sampai pemerintah desa memiliki batas waktu selama 25 tahun, dapat ditambah masa pemakaian selama 20 tahun juga bisa diperbarui sampai 25 tahun, proses perpanjangannya bisa dilakukan 2 tahun sebelum masa pakai tanah tersebut berakhir. batas waktu perpanjangan hak pakai atas tanah hak pengelolaan sama seperti hak pakai atas tanah negara tetapi perpanjangan masa hak pakai atas tanah pengelolaan dilakukan atas usulan dari yang memiliki hak pengelolaan, sementara hak pakai atas tanah hak milik tidak bisa diperpanjang hanya 25 tahun lamanya, kecuali dengan

¹⁰ Fandri Entiman Nae, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat," *Lex Privatum*, no. 5 (2013), 56, diakses pada 23 Desember, 2022, https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=jurnal+tentang+hak+milik+atas+tanah&btnG=#d=gs_qabs&t=1671807786473&u=%23p%3DDwrE9sk7UscJ

¹¹ Suryani sappe, Adonia Ivone Latturete,dkk, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesai 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>

¹² Andika Wijawa dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo 2017), 86

persetujuan yang mempunyai lahan dengan penguasa hak pakai untuk memperpanjang waktu pakai serta harus mendaftarkan pada kantor pertanahan kota yang ditempati supaya tertulis di catatan tanah untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah.¹³

Beberapa hal yang dapat mengakibatkan hilangnya hak pakai seperti: berakhirnya jangka waktu sewa, pihak yang berwenang membatalkannya, penguasa hak pengelola maupun orang yang memiliki lahan tersebut sebelum berakhirnya masa pakai disebabkan karena pemakai tidak memenuhi kewajiban atau syarat yang telah ditulis pada awal perjanjian antara pemilik dan yang mempunyai hak pakai, putusan pengadilan, ditelantarkan, diberikan secara sukarela, adanya bencana yang menjadikan tanah tersebut hilang atau musnah, penguasa hak pakai tanpa mengalihkan hak penggunaannya kepada orang lain, selama satu tahun setelah penguasa hak pakai belum mencapai persyaratannya sebagaimana yang ada pasal 39 PERMEN Nomor 18 Tahun 2021.¹⁴

c. Hak Guna Bangunan

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. Menurut Pasal 35 ayat (2) jangka waktu perpanjangannya 20 tahun paling lama, merujuk dalam ayat (1) berdasarkan anjuran seorang yang mempunyai hak guna tersebut dengan kebutuhan dan keadaan bangunannya.

Sesuai dengan Pasal 35 ayat (3) UUPA Pasal 34 peraturan pemerintah Nomor 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 Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 37 hingga Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2009 Pasal

¹³ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 122-123

¹⁴ Suryani sappe, Adonia Ivone Latturete,dkk, “Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesain Sengketa,” *Civil Law Review*, no. 1 (2021), 84, diakses pada 23 Desember, 2022, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/ballrev/article/download/560/317>

97 hingga Pasal 106 Permen Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.¹⁵

d. Hak Guna Usaha

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. 35 tahun adalah tempo pertama yang paling lama kemudian dapat dilanjutkan selama 25 tahun, tanah tersebut dapat dimanfaatkan sebuah perusahaan sebagai lahan peternakan, perkebunan, maupun pertanian.¹⁶

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 Pertanahan ditempat tersebut guna pembuatan sertipikat sebagai tanda bukti hak tanah tersebut.¹⁷

e. Hak Sewa

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. Pembuatan surat perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan secara pribadi antara penyewa dan pihak yang menyewakan atau menggunakan bantuan Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuatkan surat perjanjian dengan adanya saksi dan tanda tangan diatas materai antara kedua belah pihak, tujuan pembuatan surat perjanjian tersebut sebagai bukti kuat hak sewa tanah, sehingga penyewa tidak perlu membuat sertifikat tanah hak sewa. Tanah yang dapat disewakan harus tanah milik pribadi. Pada aturan Undang-Undang Pokok Agraria hak sewa menyewa tanah digunakan untuk mendirikan bangunan bukan untuk pertanian maupun peternakan, namun dalam praktiknya sewa menyewa tanah dapat digunakan untuk apa saja

¹⁵ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 114-115

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta Timur: Kencana, 2019), 25

¹⁷ Urip Santoso. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 101-102

sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan bersama dengan jangka waktu yang ditentukan.¹⁸

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 46 menjelaskan hak membuka tanah dan 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.¹⁹

B. Jual-Beli

a. Pengertian 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. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara persetujuan jual-beli dipandang sah jika terdapat syarat-syarat sebagai berikut:

1. Keduanya terikat dalam kesepakatan yang telah dibuat
2. Kemampuan dalam membentuk kesepakatan
3. Adanya pokok persoalan yang spesifik atau kategoris
4. Ada alasan yang tidak dilarang.

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 beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar*”²⁰

¹⁸ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), 18-19

¹⁹ Heru Setiyawan, “Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kntor 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>

²⁰ Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), 8-9

Dalam peraturan perundang-undangan jual-beli tanah dijelaskan dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 26 tentang pengalihan hak milik atas tanah. Dalam peraturan pemerintah Pasal 16, Pasal 34, Pasal 54 Nomor 18 Tahun 2021 istilah jual-beli dijelaskan mengenai Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, dan Hak Guna Usaha. Dalam aturan perundang-undangan tidak menyebutkan secara detail tentang pengertian jual-beli tanah. Namun, perlu diketahui bahwa rancangan Hukum Tanah Nasional seperti dijelaskan pada UUPA Pasal 5 Nomor 5 tahun 1960 yaitu konsep hukum adat, hal ini berarti konsep jual-beli Hukum Adat juga diakui dan berlaku oleh UUPA sebagai pengertian jual-beli tanah. Hukum adat itu sendiri adalah hukum yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan bermasyarakat namun tidak tertulis. Pendapat Hilman Hadikusuma Hukum Adat adalah tradisi warga atau segrombolan masyarakat yang seiring berjalannya waktu adat tersebut menjadi suatu kebiasaan bangsa karena kebiasaan tersebut maka menjadi hukum adat. Jadi dapat disimpulkan bahwa hukum adat merupakan kebiasaan masyarakat yang diakui dan harus dilaksanakan oleh warga yang bersangkutan. 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 bertanggung jawab atas keselarasan peralihan tersebut sehingga diakui oleh masyarakat. Bentuk jual-beli tanah sesuai ketentuan hukum adat adalah:

1. Jual lepas

Proses pergantian hak atas tanah secara jelas dan kontan sehingga penjual terlepas dari keseluruhan hak tanah yang dimilikinya.

2. Jual gadai

Proses peralihan hak secara jelas dan kontan dimana orang yang menggadaikan tanah tersebut berhak menebus kembali tanah tersebut.

3. Jual tahunan

Suatu perbuatan hukum yang berisi pengalihan hak atas tanah kepada subyek hukum lainnya, serta memberikan uang dan batas waktu yang telah disepakati, kemudian setelah jangka

waktu tersebut selesai maka hak atas tanah tersebut akan kembali kepada pemiliknya.²¹

b. Objek pemindahan hak melalui jual-beli

Arti dasar dari jual-beli adalah suatu kesepakatan, sehingga ketika pelaksanaan jual-beli harus memenuhi kriteria sahnya perjanjian. Untuk melakukan jual-beli tanah terdapat beberapa syarat harus memenuhi, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli
- 2) Siapa yang berhak membeli tanah
 - a. Jika objek jual-beli adalah tanah hak milik, tanah hak guna usaha, tanah hak guna bangunan, tanah hak pakai
- 3) Siapa yang mempunyai hak untuk menjual tanah
- 4) Pihak penjual merupakan orang yang memiliki hak atas tanah itu secara sah.

Adapun objek peralihan hak dengan cara jual-beli yaitu:

1) Hak milik

UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (2) menjelaskan bahwa hak milik bisa berpindah dan di pindahkan terhadap orang lain. Salah satu cara pemindahan hak tersebut dengan jual-beli sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 UUPA.

2) Hak guna usaha

Pada Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hak guna usaha dapat berpindah dan dipindahkan terhadap orang lain. Tata cara peralihan hak guna usaha seperti penjelasan pada Pasal 16 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 1960 yaitu dengan tukar- menukar, Jual-beli, hibah, waris, Penyertaan dalam modal.

3) Hak guna bangunan

Hak guna bangunan bisa berpindah dan dipindahkan terhadap orang lain sesuai ketentuan Pasal 34 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021. Kemudian tata cara peralihannya terdapat dalam Pasal 34 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021. Pemindahan hak tersebut disebabkan jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, penyertaan modal, hibah, serta tukar-menukar yang prosesnya wajib menyertakan akta yang dirancang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPTA).

²¹ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2015), 50-55

4) Hak pakai

Pada Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA menjelaskan tanah yang haknya dikuasai langsung oleh negara maka hak pemakaiannya hanya bisa dialihkan terhadap pihak lain atas persetujuan pejabat yang berkuasa. Sedangkan dalam Pasal 54 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang pemakaian tanah negara dapat diberikan dengan jangka waktu tertentu dan dapat di pindahkan pada orang lain.²²

C. Sengketa Tanah

a. Pengertian 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.²³ Laura Nader dan Harry F. Todd Jr berpendapat sengketa di negara ini mengalami suatu proses dan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

- 1) Tahapan pra konflik, ditandai dengan adanya keluhan kesah individu terhadap individu lain ketika merasa haknya dilanggar, tidak dihargai, nama baiknya dirusak, diperlakukan dengan kasar sehingga pihak tersebut merasa sakit hati. Tahapan ini bersifat monadik yang artinya keluhan yang belum ditanggapi oleh pihak lawan.
- 2) Jika pihak lawan menunjukkan respon negatif, seperti menunjukkan sikap bermusuhan karena keluhan yang diberikan pihak pertama. Hal seperti ini dapat meningkatkan situasi konflik sehingga sengketa berlangsung secara diadik yang artinya pihak lawan telah menanggapi keluhan dari pihak pertama.
- 3) Tahapan triadik yang artinya bahwa pihak yang bersengketa telah terlibat secara aktif dalam ketidakadilan. Hal ini ditandai dengan adanya permasalahan antara kedua pihak telah disebar

²² Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, 55-61

²³ Fitrotin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2014), 12

luaskan kepada masyarakat yang kemudian di proses menjadi kasus perselisihan sehingga menjadikan sengketa.²⁴

Menurut Sarjita permasalahan tanah adalah permasalahan antara 2 orang atau lebih yang salah satu pihak yang beranggapan bahwa dalam penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya merasa dirugikan, kemudian permasalahan tersebut terselesaikan dengan cara perundingan atau jalur meja hijau. Dalam Peraturan kepala Nasional Nomor 1 Tahun 1999 pasal 1 menjelaskan pengertian sengketa tanah merupakan pihak yang berkepentingan 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. Murad n.d mengatakan Sengketa hukum atas tanah terjadi akibat aduan dari pihak yang berisi permintaan hak atas tanah terhadap posisi tanah, keutamaan ataupun kepunyaannya dengan tujuan untuk menyelesaikan permasalahannya dengan ketentuan dan aturan-aturan yang berlaku.²⁵ Faktor munculnya sengketa tanah disebabkan oleh beberapa hal diantaranya yaitu:

- 1) Aturan yang tidak sesuai.
- 2) Pemerintah yang kurang peka dengan keperluan dan angka tanah yang ada
- 3) Peraturan yang belum genap
- 4) Adanya informasi yang salah
- 5) Adanya kesepakatan atas tanah yang salah
- 6) Dalam pemberian data tidak akurat
- 7) Adanya pengelolaan dari pihak lain, sehingga terjadi perbedaan kewenangan²⁶

b. Proses penyelesaian sengketa tanah

Sengketa dapat diakhiri dengan 2 cara, cara pertama dapat diselesaikan dengan proses litigasi di dalam pengadilan yang

²⁴ Anita D.A Kolopaking, *Asas Iktikad Baik Dalam Penyelesaian Kontrak Melalui Arbitrase*, (Bandung: P.T. Alumni, 2013), 9-10

²⁵ 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.v2il.3569.g1341>

²⁶ 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, https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=jurnal+tentang+mediasi+se+nkgeta+tanah&oq=#d=gs_qabs&t=1669820636016&u=%23p%3D36BzBJCS4b4J

bersifat adversarial (saling berhadapan) yang kurang ahli dalam memicu keperluan bersama, penyelesaiannya lambat, yang mengakibatkan munculnya persoalan lain dan biayanya mahal. Cara yang kedua yaitu penyelesaian permasalahan di luar pengadilan yang hasil kesepakatannya bersifat *win-win solution*, rahasia permasalahan para pihak terjamin, proses penyelesaiannya lebih cepat dan tetap menjaga hubungan baik.²⁷ 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)²⁸

Dalam Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016, maksud dari kasus pertanahan ialah konflik atau masalah pertanahan untuk mencapai proses penyelesaian yang sesuai dengan kepastian peranturan perundang-undangan maupun kebijaksanaan pertanahan. Dalam proses penyelesaian sengketa, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri akan menerbitkan:

- 1) Keputusan pembatalan hak atas tanah, tanda bukti yang ada kaitannya dengan tanah tersebut.
- 2) Keputusan batalnya sertifikat, namun tidak berlaku untuk batalnya hak atas tanahnya.
- 3) Keputusan pergantian informasi pada sertifikat, dan data umum lainnya.
- 4) Surat pengumuman tidak adanya kecacatan administrasi.

Dalam hal ini, terdapat sebidang tanah yang bertumpukan sertifikat hak atas tanah, sehingga Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai wewenang yang dimiliki membuat keputusan pembatalan sertifikat yang bertumpukan, sehingga tanah itu hanya mempunyai satu sertifikat hak atas tanah.²⁹

²⁷ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), 1

²⁸ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, (Jakarta: Visimedia, 2011) 10-11

²⁹ Suryani sappe, Adonia Ivone Latturete, Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa," *Civil Law Review*, no. 1 (2021): 84, diakses pada 23 Desember, 2022, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/ballrev/article/download/560/317>

D. Mediasi

a. Pengertian Mediasi

Mediasi sebagai salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa memiliki ruang lingkup utama pada bagian perdata. Adapun beberapa konflik yang termasuk dalam perkara perdata yaitu sengketa waris, keluarga, kontrak, kekayaan, perbankan, bisnis, lingkungan hidup, pertanahan dan berbagai jenis permasalahan perdata lainnya bisa diputuskan dengan proses mediasi. Menyelesaikan konflik dengan cara mediasi bisa dilakukan di pengadilan ataupun selain di pengadilan. 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 dipengadilan. 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. Ketentuan pasal ini menjelaskan bahwa ruang lingkup sengketa yang dapat di mediasikan adalah semua perkara perdata yang menjadi kewenangan peradilan umum dan peradilan agama pada tingkat pertama.³⁰

Secara umum mediasi diartikan sebagai upaya membantu menyelesaikan sengketa untuk menciptakan suasana yang tenang supaya pembicaraan dapat terlaksana dengan tenang, saling bertukar pendapat dan jujur satu sama lain sehingga mencapai kesepakatan kedua belah pihak dengan mediator sebagai penengah yang tidak diperbolehkan membuat putusan atau simpulan bagi para pihak dan tidak boleh memihak kepada salah satunya karena mediator hanya bertugas membantu para pihak untuk melaksanakan mediasi.³¹ Tujuan diadakanya mediasi adalah membantu para pihak mencari jalan keluar atau mencari cara lain untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi yang cara penyelesaiannya disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak. Hal yang ingin dicapai dari sebuah mediasi yaitu dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi bukan mencari

³⁰Syahrizal Abbas, *MEDIASI Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), 23

³¹ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), 24

kebenaran dari sebuah masalah ataupun mencari dasar hukum permasalahan tersebut.³²

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mediasi mengandung tiga unsur penting yaitu: 1) Mediasi adalah cara menyelesaikan sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih. 2) pihak yang ikut serta dalam menyelesaikan sengketa harus yang tidak mempunyai hubungan apapun dengan pihak yang berperkara. 3) pihak yang ikut serta dalam penyelesaian sengketa berperan sebagai pemberi nasihat atau saran dan tidak berwenang mengambil keputusan.³³ Menurut pendapat dari Christopher W Moore Mediasi adalah langkah maupun tindakan terhadap suatu penyelesaian sengketa oleh pihak ketiga yang disepakati para pihak yang bersengketa, tidak berpihak kepada salah satu pihak dan mempunyai sifat netral guna membantu para pihak yang bersengketa supaya menemukan kesepakatan yang dilakukan secara tulus untuk mengakhiri sengketanya dengan cara kekeluargaan atau perdamaian dan pihak ketiga juga tidak mempunyai kewenangan untuk memutus suatu sengketa. Sedangkan menurut Folberg dan Taylor mediasi yaitu proses menyelesaikan suatu permasalahan dengan menggunakan bantuan dari seorang atau lebih untuk mencari cara lain dalam menyelesaikan sengketa supaya mendapatkan penyelesaian sengketa sesuai apa yang para pihak inginkan. Dari beberapa pengertian mediasi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian mediasi mengandung beberapa unsur yaitu:

- 1) Mediasi yaitu menyelesaikan permasalahan berdasarkan kerelaan kedua pihak melalui suatu perundingan.
- 2) Mediator sebagai pihak ketiga harus atas persetujuan kedua belah pihak yang bersengketa dan mempunyai tugas bertugas membantu menyelesaikan permasalahan dari para pihak
- 3) Mengambil keputusan sebuah permasalahan bukan menjadi tugas mediator, mediator hanya diperbolehkan melakukan perundingan secara langsung.
- 4) Tujuan mediasi adalah menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima dan disetujui oleh para pihak yang berperkara.³⁴

³² Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 67

³³ Syahrizal Abbas, *MEDIASI Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), 3

³⁴ Syahrizal Abbas, *MEDIASI Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), 22

b. Tahap-tahap Mediasi

Beberapa tahapan dalam proses pelaksanaan mediasi;

1. Tahap pendahuluan atau biasa disebut dengan proses persiapan kedua belah pihak.

Pada tahap pertama ini harus mempersiapkan siapa saja yang akan datang dalam proses mediasi, menentukan tempat dan waktu proses mediasi dapat dilakukan, serta para pihak untuk mempersiapkan diri mengikuti proses mediasi.

2. Kata sambutan mediator

Mediator menjelaskan bagaimana perkara tersebut sampai kepadanya, menjelaskan proses mediasi, menyepakati beberapa hal sebelum proses mediasi dilakukan, menjelaskan kepada para pihak bahwa semua yang ada ketika proses mediasi berlangsung adalah rahasia kecuali hal yang disepakati oleh para pihak, mediator bersifat netral dan mediator berhak melakukan pertemuan terpisah kepada kedua belah pihak secara bergantian dan dengan bagian waktu yang sama, tujuannya untuk menyampaikan hal-hal yang kurang nyaman jika disampaikan secara langsung di depan pihak lawan, dan pertemuan tersebut bersifat rahasia.

3. Presentasi para pihak

Presentasi dilakukan secara bergantian, presentasi yang pertama dilakukan oleh siapa yang mendaftar atau mengajukan perkaranya ke dalam proses mediasi atau siapa yang mempunyai semangat tinggi untuk melakukan presentasi, kemudian tugas mediator mencatat hasil dari presentasi kedua belah pihak.

4. Identifikasi hal-hal yang sudah disepakati

Dalam menghadapi suatu persengketaan membutuhkan adanya sikap saling percaya diri bahwa perkara tersebut dapat terselesaikan. Dalam proses mediasi menganjurkan supaya permasalahan yang paling rumit diselesaikan paling akhir karena jika diselesaikan di awal dapat mengakibatkan gagalnya proses mediasi.

5. Mendefinisikan dan mengurutkan permasalahan

Mediator menulis agenda dengan memasukkan kepentingan kedua belah pihak, cara menulisnya atau cara mengurutkan permasalahan tidak diperbolehkan menggunakan angka namun dianjurkan menggunakan dot (titik), supaya memberikan kesan tidak ada yang lebih penting untuk didahulukan karena pada dasarnya semua permasalahan yang ada akan terselesaikan.

6. Negosiasi dan pembuatan putusan

Proses negosiasi dalam mediasi memiliki peran yang sangat penting. mediator mempunyai 2 peran dalam proses negosiasi, yaitu:

- a) *Directing the traffic* sebagai polisi lalu lintas, yaitu apabila proses mediasi terdapat kendala maka mediator akan bertindak untuk membantu para pihak.
- b) *Driving the bus*, mediator mendrive proses mediasi, namun mediator tetap tidak diperbolehkan mengambil keputusan dalam proses mediasi.

7. Pertemuan terpisah

Pertemuan terpisah sangat penting dalam proses mediasi karena;

- a) Jika terdapat hal-hal yang mau diceritakan namun tidak mau diketahui pihak lainnya.
- b) Sebagai tes realitas, tidak jarang seseorang yang berperkara banyak memakai egonya, jika pihak yang berperkara mengetahui bahwa hasil kesepakatan mediasi tidak menakutkan lawannya, maka pihak tersebut tidak akan merasa puas. Karena hal tersebut maka perlu diadakanya pembuktian dalam pertemuan terpisah untuk menyampaikan akibat yang terjadi apabila tidak menyetujui kesepakatan perdamaian.
- c) Apabila dalam proses mediasi terjadi *deadlock* (masalah utama dalam penggunaan data secara bersama-sama)
- d) Apabila mediator mengalami kendala dalam kelanjutan proses mediasi maka dilakukan pertemuan terpisah, karena biasanya dalam pertemuan terpisah para pihak lebih leluasa dalam menceritakan segala permasalahan yang terjadi.

8. Pertemuan keputusan akhir

Mediator berperan untuk memastikan bahwa semua permasalahan para pihak telah selesai dibahas dan para pihak merasa puas dengan putusan atau hasil akhir dari proses mediasi.

9. Mencatat keputusan

Kesepakatan mediasi harus tuangkan secara tertulis. Hal ini bertujuan untuk memformalkan proses mediasi meskipun sebenarnya mediasi bersifat informal.

10. Kata penutup

Kata penutup bertujuan supaya para pihak merasa bahwa mediator telah bersikap adil terhadap kedua belah pihak dan supaya mediator juga mengetahui bahwa apa yang telah

disampaikan benar-benar dipahami dan diketahui kedua belah pihak yang bersengketa.³⁵

c. Faktor Keberhasilan Mediasi

Mediasi merupakan cara untuk menyelesaikan masalah yang terjadi diantara para pihak, sehingga dianggap wajar jika dalam penyelesaian sengketa para pihak melibatkan orang lain yang disebut sebagai seorang ahli yang tentunya mengetahui ataupun ahli dalam penyelesaian perkara tersebut. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 pasal 16 Tahun 2016, menyatakan bahwa seorang ahli diperbolehkan terlibat dalam proses mediasi, berikut penjelasannya:

- a. Atas persetujuan para pihak atau kuasa hukum, mediator dapat mengundang seorang ahli dalam bidang permasalahan tersebut untuk memberi membantu memberikan penjelasan atau arahan yang dapat membantu para pihak dalam menyelesaikan perbedaan pendapat diantara para pihak.
- b. Sebelumnya para pihak harus memperoleh kesepakatan mengenai kekuatan mengikat atau tidak mengikat dari penjelasan seorang ahli.
- c. Para pihak harus mempunyai kesepakatan membayar biaya kepentingan seorang ahli untuk ditanggung bersama.³⁶

Terdapat beberapa 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. 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 anatar kedua belah pihak, adanya iktikad baik oleh

³⁵ Dwi Rezeki Sri Astarini, *Mediasi Pengadilan Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas peradilan Cepat, Sederhana, Biaya Ringan*, (Bandung: P.T. Alumni, 2020), 107-110

³⁶ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, (Jakarta: Visimedia, 2011), 37-38

kedua pihak untuk damai.³⁷ ketentuan Pasal 7 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 yaitu:

- 1) Dalam pelaksanaan mediasi para pihak maupun kuasa hukumnya diwajibkan beriktikad baik
- 2) Mediator dapat menyatakan para pihak atau kuasa hukumnya tidak beriktikad baik apabila melakukan hal sebagai berikut:
 - a) Tidak memenuhi panggilan dalam pertemuan mediasi setelah diundang secara etis dua kali berturut-turut
 - b) Apabila pertemuan pertama hadir kemudian pertemuan berikutnya tidak hadir tanpa adanya alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara etis dua kali berturut-turut.
 - c) Secara terus-menerus tidak datang tanpa mmeberikan alasan yang sah sehingga dapat mengganggu jadwal pertemuan mediasi
 - d) Hadir dalam pertemuan mediasi, namun tidak menanggapi atau mengajukan resume perkara pihak lain.
 - e) menolak untuk tanda tangan rancangan kesepakatan perdamaian yang telah disetujui kedua belah pihak tanpa mempunyai alasan yang sah.³⁸
- d. Strategi Mediasi

Strategi adalah segala sesuatu yang bertujuan untuk mewujudkan pendapat A.Halim strategi adalah cara yang dilakukan lembaga atau suatu organisasi untuk mencapai tujuannya yang sesuai dengan rencana atau ide untuk mencapai tujuan atau kehendak yang diinginkan. Menurut kesempatan atau ancaman-ancaman dari luar yang dihadapi serta sumber daya dan kemampuan internal. Sedangkan Hamel dan Prahalad mengungkapkan pengertian strategi yaitu tindakan atau langkah yang mempunyai sifat terus meningkat (*incremental*) yang cara melakukannya menggunakan sudut pandang apa yang di harapkan oleh orang-orang dimasa yang akan datang.³⁹ Strategi pada pasarnya digunakan untuk menyelesaikan suatu permasalahan, seperti mediasi yang membutuhkan strategi dalam menyelesaikan sengketa yang proses penyelesaiannya dibantu oleh mediator.

Mediator pada dasarnya memiliki tugas untuk mencari metode perdamaian yang dapat diterima oleh kedua pihak yang bersengketa. sifat mediasi sangat beda dengan persidangan,

³⁷ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Kencana, 2019), 121

³⁸ Perma No.1 Tahun 2016 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan

³⁹ Fitrotin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2014).24

mediasi dapat dilaksanakan dengan lebih santai/luwes karena tidak ada hukum acara yang mengatur tahapan hukum seperti yang ada dalam persidangan. Terkadang dalam mediasi para pihak yang bersengketa sudah mempunyai niat untuk menyelesaikan perkaranya dengan cara berdamai. Namun, biasanya hal seperti ini terjadi hanya pada masalah yang tidak terlalu berat. Tetapi jika para pihak tidak mempunyai rasa antusias untuk berdamai, maka mediator harus mempunyai strategi khusus untuk meyakinkan para pihak bahwa penyelesaian sengketa secara mediasi lebih damai. Tahapan yang harus dilakukan supaya para pihak mempunyai antusias atau mempunyai semangat yang tinggi untuk berdamai adalah sebagai berikut:

1) Membangun rasa percaya pada mediator

Dalam fase ini mediator harus memahami hakikat atau pokok sengketa, sifat, watak dan cara berkomunikasi para pihak yang dibutuhkan. Mediator dapat menggali atau memprovokasi pihak yang bersengketa supaya mau bercerita tentang pokok sengketa tauapun hal-hal yang melatar belakangi sengketa tersebut. Karena hal tersebut perlu adanya penumbuhan rasa percaya diri kepada mediator supaya para pihak menjadi lebih leluasa untuk menceritakan permasalahan yang sedang dihadapi atau hal-hal yang terkait dengan sengketa tersebut. Tahap ini juga digunakan untuk menghilangkan rasa emosional dari para pihak. Cara mediator meyakinkan para pihak bahwa pihak lain pada dasarnya mempunyai niat yang baik untuk menyelesaikan sengketa, sehingga para pihak dapat diajak lebih fokus pada upaya penyelesaian sengketa.

2) Menghilangkan rasa saling curiga kepada pihak lawan

Sebelum permasalahan sengketa sampai kepada mediator sebagian besar sudah diusahakan untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Dalam upaya penyelesaian sengketa sebelum mediasi bisa saja terjadi pembicaraan yang menyinggung pihak lawan. Maka saat mediasi berlangsung seringkali antara penggugat dan tergugat mengutarakan keinginannya kepada mediator agar mediasinya diakhiri saja, karena mereka tidak mau menyelesaikan sengketanya secara damai. Ketika hal seperti itu terjadi maka mediator harus memberikan nasihat kepada para pihak supaya menyingkirkan rasa curiga kepada pihak lawan. Mediator dapat mengajak berbicara kepada para pihak untuk berbicara dari hati ke hati untuk mengutarakan dan menceritakan pokok sengketa.

3) Pemilihan bahasa positif

Dalam persidangan biasanya lebih condong menggunakan bahasa yang jelas agar hakim dapat mengerti pokok permasalahan yang sebenarnya, karenanya pemilihan bahasa saat mediasi harus menggunakan bahasa atau kalimat yang halus tapi tetap jelas dan dapat dimengerti. Apalagi jika para pihak dalam keadaan yang emosional, mediator harus menggunakan bahasa yang lugas atau menggunakan bahasa yang humor atau bercanda supaya dapat menjadikan suasana menjadi nyaman dan tenang. Ketika emosional para pihak sudah reda dan sudah saling berbicara secara langsung dimediasi, maka penghalang psikologis untuk musyawarah telah terlewati.

4) Menjelaskan posisi sengketa

Mediator boleh bertanya mengenai bukti atau atas hak yang dimiliki masing-masing pihak supaya para pihak dapat menganalisis atau memahami posisi masing-masing. Tujuan dari penjelasan posisi sengketa yang dipandang dari pembuktian hukum perdata yaitu supaya para pihak memahami kekuatan dan kelemahan yang dimiliki pihak lawan. Ketika para pihak sudah saling memiliki kesadaran tentang susunan hukum dan posisi legal para pihak, maka ketika mediator memicu pembicaraan secara detail yang mengarah pada aspek yang menyangkut posisi para pihak diharapkan dapat diterima dengan baik oleh masing-masing pihak.

5) Merancang bentuk penyelesaian

Setelah mediator memahami inti dari permasalahan tersebut dan memperoleh kepercayaan dari para pihak yang bersengketa, maka selanjutnya tugas mediator yaitu membuat metode penyelesaiannya. Mediator dapat merancang atau membuat strategi atau taktik penyelesaian sengketa dalam satu cara atau lebih tergantung kerumitan permasalahan yang akan di selesaikan, kemudian rancangan usulan penyelesaian tersebut di sampaikan kepada para pihak secara tertulis. Usulan strategi penyelesaian sengketa dapat dibuat secara rinci yang berisikan klausul kesepakatan dan sudah terdapat nama para pihak yang ditandatangani, supaya apabila para pihak sepakat dengan strategi penyelesaian yang diutarakan maka dapat langsung di tanda tangani.

6) Menyampaikan usulan penyelesaian

Jika sengketa yang sedang diselesaikan tidak terlalu rumit serta emosional para pihak juga tidak terlalu tinggi maka

rumusan atau rancangan untuk menyelesaikan sengketa yang berisi klausul perdamaian dapat ditawarkan secara langsung pada sesi mediasi yang dihadiri semua pihak. Namun apabila kasus yang akan diselesaikan terlalu berat atau rumit dan emosional para pihak masih tinggi, maka sebaiknya penyampaian usulan model perdamaian dilakukan secara terpisah terlebih dahulu dan diberikan nasihat supaya lebih tenang, kemudian setelah itu, usulan penyelesaian tersebut dibaca dan dipelajari secara bersama-sama. Dalam tahap ini mediator dapat menjelaskan aturan perundang-undangan terkait dengan sengketa yang terjadi, yang cara penyampaiannya harus dilakukan dengan hati-hati, disampaikan sesuai dengan bahasa para pihak dan tidak memberi pendapat siapa yang akan menang ataupun kalah secara hukum, supaya para pihak dapat memberi usulan yang sesuai dengan karakter pokok sengketa.⁴⁰

e. Kelebihan dan Kekurangan Mediasi

Setiap penyelesaian sengketa pasti mempunyai kelebihan dan kekurangan, begitu juga dalam penyelesaian sengketa dengan menggunakan proses mediasi yang mempunyai kelebihan dan kekurangan, seperti:

1. Kelebihan Mediasi

- a) Cara penyelesaiannya yang diselesaikan dengan bantuan orang lain yang netral. Biasanya pihak tersebut disebut sebagai seorang ahli atau mediator. Mediasi tidak harus terikat pada formalitas yang kaku.
- b) Dengan adanya mediator diharapkan dapat memberikan saran-saran kepada para pihak.
- c) Mediator bisa memberikan cara atau jasa-jasa lain, misalnya dengan memberikan bantuan dalam pelaksanaan kesepakatan dan mengawasi dalam pelaksanaan kesepakatan.⁴¹

Selain yang disebutkan diatas mediasi juga terdapat beberapa kelebihan yang lain, seperti:

a) Kefleksibelan

Dalam mediasi kehadiran orang yang berkaitan dan orang yang berkepentingan dibebaskan, termasuk kesepakatan dalam menentukan waktu dan tempat untuk dilaksanakannya perundingan, yang membuat peraturan atau

⁴⁰ Maskur Hidayat, *Strategi Dan Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, (Jakarta: Kencana, 2016), 141-148

⁴¹ Fitorin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2015), 77

yang menentukan hal tersebut adalah pihak yang bersangkutan dalam mediasi. Berbeda dengan pelaksanaan perkara dipengadilan, harus diselenggarakan berdasarkan hukum gugatan perdata.

b) Kecepatan

Dalam prinsipnya mediasi dianggap selesai apabila tercapainya kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa. Sedangkan berperkara perkara dipengadilan diawali dengan pertukaran pendirian yang dilakukan dalam satu bulan 1 kali atau beberapa kali, yang kemudian dilanjutkan dengan menghadirkan para saksi sampai putusan pengadilan diterbitkan.

c) Kerahasiaan

Mediasi mempunyai sifat tertutup. Termasuk mengenai kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa, kesepakatan dalam bermediasi akan dibuka atau dibicarakan apabila kedua belah pihak menyetujui hal tersebut.

d) Biaya

Dalam proses mediasi tidak terlalu banyak mengeluarkan uang, mediasi dapat dibilang murah karena para pihak hanya memberi imbalan kepada mediator apabila kesepakatan telah tercapai.

e) Pemeliharaan hubungan

Penyelesaian sengketa dengan mediasi akan menjaga dengan baik hubungan para pihak. Karena pada dasarnya mediasi merupakan penyelesaian sengketa secara damai.

f) Pemegang hak melakukan prosedur

Maksud dari Pemegang hak melakukan prosedur dalam mediasi yaitu pihak-pihak yang bersengketa karena keikutsertaan para pihak dilakukan dengan sukarela.

g) Isi penyelesaian

mediasi akan mewujudkan kesepatan dari pihak-pihak yang bersengketa sehingga mediasi dapat terselesaikan.⁴²

2. Kekurangan Mediasi

Setiap kelebihan pasti memiliki kekurangan, berikut beberapa kekurangan dalam bermediasi:

⁴² Hilman Syahril Haq, *Mediasi Komunitas Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Boyolali: Lakeisha, 2020), 36-37

- a) Putusan hasil mediasi tidak mengikat. Putusan akan dikatakan mengikat apabila dikaitkan dengan cara atau metode yang disebut dengan *court annexed mediator*.
- b) Mediator dapat melaksanakan fungsinya dengan lebih memperhatikan pihak lainnya.⁴³
- c) Jika para pihak tidak menginginkan untuk melakukan mediasi maka tidak dapat dipaksakan.
- d) Mediasi dapat mengalami kegagalan karena mediator tidak memiliki kewenangan dalam membuat keputusan selama proses perundingan berlangsung.
- e) Kekuatan eksekusi hasil kesepakatan yang membutuhkan iktikad baik yang lebih dari para pihak karena karena kesepakatan dicapai dengan sukarela.⁴⁴

E. Al-Shulhu

a. Pengertian Al-Shulhu

Secara bahasa, kata *al-shulhu* (الصلح) Berarti *التراخ قطع* artinya: Memutus pertengkar/perselisihan. Secara istilah (Syara') ulama mendefinisikan *al-shulhu* sebagai berikut:

1. Menurut Taqiy al- Din Abu Bakar Ibnu Muhammad al- Husaini

العَقْدُ الَّذِي يَنْقَطِعُ بِهِ حُضُومَةُ الْمُتَخَاصِمِينَ

Artinya: Akad yang memutuskan perselisihan dua pihak yang bertengkar (berselisih)

2. Hasby Ash-Siddiqie dalam bukunya Pengantar Fiqih Muamalah berpendapat bahwa yang dimaksud al-Shulh adalah:

عَقْدٌ يَتَّفِقُ فِيهِ الْمُتَنَازِعَانِ فِي حَقِّ عَلَى مَا يَرْتَفِعُ بِهِ النَّزَاعِ

Artinya: Akad yang disepakati dua orang yang bertengkar dalam hak untuk melaksanakan sesuatu, dengan akad itu dapat hilang perselisihan.⁴⁵

Dari beberapa definisi di atas maka dapat di diambil kesimpulan bahwa *Al-Shulhu* adalah suatu usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisihan, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan hak, dengan usaha tersebut dapat di harapkan akan berakhir perselisihan.

⁴³ Fitorin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2015), 79

⁴⁴ Hilman Syahrizal Haq, *Mediasi Komunitas Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Boyolali, Lakeisha, 2020), 40

⁴⁵ Hasbi Ash Siddiqi, *Pengantar Fiqih Muamalat*, (Bulan Bintang: Jakarta, 1984), hlm.92.

Adapun dasar hukum anjuran diadakan perdamaian dapat dilihat dalam Al-Qur'an, sunah rasul dan ijma.²³ Al-Qur'an menegaskan dalam surat Al-Hujarat ayat 9:

وَأَنْ طَائِفَتَيْنِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ ائْتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى
فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاءَ تِ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ
وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

Artinya: Dan apabila ada dua golongan orang-orang mukmin berperang, maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat zalim terhadap (golongan) yang lain, maka perangilah (golongan) yang berbuat zalim itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil, dan berlakulah adil. Sungguh, Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.⁴⁶

Ayat di atas menjelaskan tentang perselisihan antara kaum mukminin yang disebabkan oleh adanya isu yang tidak jelas kebenarannya. Dan jika ada dua kelompok yang telah menyatu secara faktual atau berpotensi untuk menyatu yakni mereka, sedangkan mereka adalah orang-orang mukmin bertikai dalam bentuk sekecil apapun maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu dari keduanya yaitu kedua kelompok tersebut, sedang atau masih terus-menerus berbuat aniaya terhadap kelompok yang lain sehingga tidak mau menerima kebenaran atau perdamaian maka tindaklah kelompok yang berbuat aniaya itu sehingga ia yakni kelompok itu kembali kepada perintah Allah itu maka damaikanlah antara keduanya dengan adil dan berlaku adillah dalam segala hal agar putusan kamu dapat diterima dengan baik oleh semua kelompok. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berlaku adil.⁴⁷

b. Rukun *Al-Shulhu*

Berikut ini beberapa Rukun *Al-shulhu* yaitu :

1. Musalih yaitu dua belah pihak yang melakukan akad *shulhu* untuk mengakhiri pertengkaran atau perselisihan.
2. Mushalih 'anhu yaitu persoala yang diperselisihkan

⁴⁶ Al-Qur'an Surah al-Hujarat (49): 9.

⁴⁷ Quraish Shihab, M., Tafsir Al-Mishbah, Pesan Kesan dan Keserasian al-Qur'an Volume 13, (Jakarta: Lentera Hati, 2006), hlm. 243.

3. Mushalih bih yaitu sesuatu yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawannya untuk memutuskan perselisihan. Hal ini disebut dengan istilah badal *al-Shulhu*
4. Shigat ijab kabul yang masing-masing dilakukan oleh dua pihak yang berdamai. Seperti ucapan “aku bayar utangku kepadamu yang berjumlah seratus ribu dengan dua ratus ribu (ucapan pihak pertama)”. Kemudian, pihak kedua menjawab “saya terima”.

Apabila telah di ikrarkan maka konsekuensinya kedua belah pihak harus melaksanakannya. Masing-masing pihak tidak dibenarkan untuk mengundurkan diri dengan jalan memfasaknya kecuali di sepakati oleh kedua belah pihak.⁴⁸

c. Syarat Al-Shulhu

Syarat yang berhubungan dengan orang yang berdamai atau bisa disebut dengan Musahlih yaitu disyaratkan mereka merupakan orang yang tindakannya ataupun perbuatannya di nyatakan sah secara hukum. Jika seperti anak kecil dan orang gila maka tidak sah.

Syarat yang berhubungan dengan musahlih bih yaitu sebagai berikut:

- a. Berupa harta yang dapat dinilai, diserahkan-terimakan dan berguna.
 - b. Diketahui secara jelas sehingga tidak ada kesamaran yang menimbulkan perselisihan.
 - c. Syarat yang berhubungan dengan Musahlih anhu yang merupakan sesuatu yang diperkirakan termasuk hak manusia yang boleh diganti. Apabila berkaitan dengan hak-hak Allah maka tidak dapat bersulhu.⁴⁹
- d. Efektifitas al-Shulhu dalam penyelesaian sengketa

Al-Shulhu merupakan cara yang terbaik untuk menyelesaikan permasalahan. Allah dan Rasulnya memerintahkan untuk berdamai apabila terjadi perselisihan, pertengkaran, dendam dan peperangan. Melalui perdamaian semua pihak akan merasakan kepuasan. Segala macam kekesalan, amarah, dendam dan sifat egois akan hilang seketika. Dalam perdamaian tidak ada istilah siapa yang menang dan siapa yang kalah, semuanya menjadi pihak

⁴⁸ Fadilah Qotimatun Puji Rahayu, Analisis Alta Perdamaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Sragen ditinjau dari Al-Shulhu dan PERMA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, *Institut Agama Islam Negeri Surakarta*, (2020), 16

⁴⁹ Ghazaly Abdul Rahman, M.A. *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup. 2010). 197.

yang berpegang kepada kebenaran yang ditetapkan oleh Allah dan Rasulnya. Jika saja manusia tidak mau berdamai ketika berselisih maka yang terjadi permusuhan yang abadi, saling menyalahkan, saling emosi bahkan bisa terjadi peperangan dan pertumpahan darah yang sangat merugikan. Wahbah Zuhaily menambahkan, dengan *Al-shulhu* akan terjaga rasa kasih-sayang, menjauhkan dari perpecahan. Rasulullah bersabda “janganlah kamu saling membenci saling hasud, saling memutuskan. Jadilah hamba-hamba Allah yang bersaudara”.⁵⁰

Dilihat dari cara pelaksanaannya *Al-Shulhu* terbagi menjadi tiga yaitu sebagai berikut:

1. Perdamaian dengan Pengakuan Tergugat

Seseorang menggugat orang lain atas suatu benda atau hak yang kemudian tergugat mengakui hak tersebut, dan menawarkan untuk berdamai dengan memberikan barang lain selain yang digugat. Perdamaian bagian pertama ini disepakati oleh semua *fuqaha*. Perdamaian ini apabila terjadi antara harta dengan harta selain yang digugat maka statusnya sama dengan jual beli, karena didalamnya terkandung makna jual beli, yaitu tukar menukar dengan harta. Apabila perdamaian ini penukarannya antara harta dengan manfaat, seperti menempati rumah, maka statusnya adalah *ijarah* (sewamenyewa) karena didalamnya terkandung makna *ijarah*, yaitu pemilikan manfaat dengan harta (*mal*). Semua ketentuan yang berlaku dalam *ijarah* berlaku juga untuk perdamaian ini.

2. Perdamaian dengan Peningkaran Tergugat

Bentuk perdamaian yang kedua adalah seseorang menggugat suatu benda (hak) yang tidak diketahui oleh tergugat, dan ia (tergugat) mengingkarinya, kemudian ia (tergugat) berdamai dengan memberikan sebagian hak kepada penggugat. Bentuk inilah yang pada umumnya menjadi perselisihan di antara manusia.

3. Perdamaian dengan Diamnya Tergugat

Shulhu Sukut (diam), yaitu perdamaian yang dicapai dengan cara diam. Contohnya, seseorang menggugat orang lain dengan suatu gugatan materi kemudian pihak tergugat tidak berbuat apa-apa kecuali hanya berdiam diri tidak mengakui dan tidak mengingkari.⁵¹

⁵⁰ Iman Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2017), 2.

⁵¹ Fadilah Qotimatun Puji Rahayu, *Analisis Alta Perdamaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Sragen ditinjau dari Al-Shulhu dan PERMA No. 1 Tahun*

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan bagian yang sangat penting dalam pelaksanaan penelitian, yang bertujuan supaya terhindar dari plagiasi maupun adanya copy paste dari penelitian yang terdahulu. Karena hal itu, penelitian terdahulu yang digunakan peneliti sebagai perbandingan adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Heru Setiyawan	Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kantor Pertanahan Kota Tegal	Sama-sama mengkaji tentang mediasi sengketa tanah. Sama-sama memakai metode penelitian kualitatif	Dalam penelitian ini sodara Heru Setiyawan meneliti tentang fungsi kantor pertanahan dalam pelaksanaan Mediasi untuk menyelesaikan sengketa tanah setara dengan peraturan Menteri Agraria No. 11 tahun 2016 dan faktor yang menjadi pemicu munculnya permasalahan tentang tanah. ⁵² Sedangkan yang penelitian yang peneliti kaji membahas tentang proses mediasi tentang sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang.
2.	Friskyliya Lisma Ulitamba	Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui	Sama-sama meneliti tentang mediasi sengketa	Dalam penelitian ini sodari Friskyliya Lisma Ulitami meneliti tentang pelaksanaan penyelesaian sengketa

2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, *Institut Agama Islam Negeri Surakarta*, (2020), 20

⁵²Heru Setiyawan, “pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kantor Pertanahan Kota Tegal”, *Universitas Pancasakti Tegal* (2020): 67-68, diakses pada 11 Januari, 2023, <http://riset.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/download/9489/7782>

		Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru	tanah. Sama-sama menggunakan metode kualitatif	tanah secara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru serta faktor yang menghambat pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. ⁵³ Sedangkan penelitian yang peneliti bahas meneliti tentang faktor yang mempengaruhi berhasilnya mediasi di pengadilan negeri Rembang.
3.	Dian Maris Rahma	Optimalisasi Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Di Pengadilan	Sama-sama mengkaji mengenai mediasi di pengadilan. Sama-sama menggunakan metode kualitatif	Dalam penelitian ini sodari Dian Maris Rahma meneliti tentang proses mediasi berdasarkan peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 serta pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan. ⁵⁴ Sedangkan penelitian yang dilaksanakan peneliti membahas tentang pelaksanaan mediasi sengketa jual-beli tanah dan faktor keberhasilan mediasi di

⁵³ Friskylia Lisma Ulitambra, “Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”, *Universitas Islam Riau Pekanbaru* (2020): 70, diakses pada 15 November 2022, https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=pelaksanaan+penyelesaian+sengketa+tanah+melalui+mediasi+di+kantor+pertanahan+kota+pekanbaru&btnG=#d=gs_qabs&t=1675588432733&u=%23p%3DMcCWKuqU1YJ

⁵⁴ Dian Maris Rahmah, “Optimalisasi Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Di Pengadilan,” *Jurnal Bina Mulia Hukum*, no. 1 (2019) 14, 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%3DtXdc1PflomsJ

				pengadilan negeri Rembang.
4.	Kadek Oldy Rosy, Dewa Gede Sudika Mangku, Ni Putu Rai Yuliantini	Peran Mediasi pada proses Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Serta Karang Rupit Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B	Sama-sama membahas tentang penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi di Pengadilan Negeri. Sama-sama menggunakan metode kualitatif	Dalam penelitian ini, sodara Kadek Oldy Rosy dkk. Penelitiannya membahas tentang suatu hal yang menjadi penghambat dalam penerapan mediasi sengketa tanah adat serta karang rupit di pengadilan negeri Surakarta ⁵⁵ Sedan gkan penelitian yang akan peneliti bahas yaitu tentang proses mediasi di Pengadilan Negeri Rembang dan hal apa yang menjadikan mediasi di Pengadilan Negeri Rembang berhasil dalam menyelesaikan sengketa jual-beli tanah.
5.	Kurniati, Baso Madiong, Zulkifli Makkawau	Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Mediasi Di Desa Bontomami kecamatan mangarabombang kabupaten Takalar	Sama-sama membahas tentang mediasi penyelesaian sengketa tanah. Sama-sama menggunakan metode kualitatif.	Dalam penelitian ini sodari Kurniati dkk. Membahas tentang pelaksanaan penyelesaian mediasi sengketa tanah di kecamatan mangarabombang kabupaten Takalar dan faktor prnghambat pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan di Kecamatan

⁵⁵Kadek Oldy Rosy, Dewa Gede Sudika Mangku, Ni Putu Rai Yuliantini, "Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Setra Karang Rupit Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B", *Ganesha Law Review*, vol 2 issue 2 (2020): 165, diakses pada 06 Desember, 2022, <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/GLR/article/download/207/158>

				<p>Manngarabombang Kabupaten Takalar.⁵⁶ Sedangkan yang peneliti telaah pada penelitiannya adalah proses mediasi sengketa jual-beli tanah dan faktor yang mempengaruhi keberhasilan dalam menyelesaikan sengketa jual-beli tanah.</p>
--	--	--	--	---

G. Kerangka Berpikir

Kerangka teori yang sudah peneliti uraikan di atas dirasa sudah menjelaskan secara rinci tentang penelitian yang akan peneliti bahas, supaya mempermudah dalam memahami arah penelitian, peneliti membuat bagan kerangka berpikir mengenai penelitian yang akan dilaksanakan yaitu sebagai berikut:

⁵⁶Kurniati, Baso Madiong, Zulkifli Makkawaru, “Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Jalur Mediasi di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar”, *Paradigma Administrasi Negara*, vol 3 (2) (2021): 149, diakses pada 06 Desember, 2022, <http://journal.unibos.ac.id/paradigma/article/download/662/664>

Gambar 2.1
Kerangka Berpikir

