

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Hakim Pengadilan Negeri Rembang

1. Profil Hakim Pengadilan Negeri Rembang

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Hakim adalah orang yang mengadili perkara dalam pengadilan atau mahkamah. Istilah kata hakim berasal dari kata arab *hakima* yang berarti aturan, peraturan, kekuasaan, pemerintah. Hakim dalam bahasa Inggris disebut dengan *judge*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechter*. JCT Simarangkir dkk dalam buku Kamus Hukum mendefinisikan hakim adalah petugas pengadilan yang mengadili perkara. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut. Liwe dalam Jurnal Lex Crimen menyatakan bahwa hakim adalah pelaku kekuasaan negara yang bebas dari intervensi dalam bentuk apapun untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum keadilan. sedangkan dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP Hakim adalah pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili.

Tugas dan wewenang adalah untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara pidana berdasarkan asas bebas, jujur, dan tidak memihak di sidang pengadilan dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang, Dalam menjalankan tugas dan wewenang hakim dalam memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara, susunan majelis hakim sekurang-kurangnya terdiri dari tiga orang hakim yaitu seorang hakim ketua dan dua orang hakim anggota. Dan dibantu oleh seorang panitera atau seorang yang ditugaskan melakukan pekerjaan panitera. Sedangkan tugas dan wewenang hakim mediator adalah membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Iqbal Albanna, S.H., M.H. berikut profil singkat beliau:

Tabel 2.2

Nama	:	Iqbal Albanna, S.H., M.H.
NIP	:	198501312009041004
Jabatan/Pangkat	:	Hakim Pratama Madya
Tanggal dan nomor SK ketua PN penunjukan dan penempatan nama Mediator	:	W12-U30/377/KP07 01/3/2021 Tanggal: 04 Maret 2021
Nomor Sertifikat Mediator dan Lembaga Sertifikasi	:	76 / Bld MA-RI / 2010

B. Deskripsi Data Penelitian

Deskripsi hasil penelitian membahas tentang Implementasi Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah dengan Perspektif Al-Shulhu di Pengadilan Negeri Rembang akta perdamaian No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg)

1. Deskripsi Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Rembang Akta Perdamaian No 11/pdt.G/2022/PN.Rbg

Pengadilan Negeri Rembang terdapat kasus yang kronologinya sebagai berikut: penggugat atas nama (Ika Lestari) membeli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah dengan lebar depan 16m x 31m panjang belakang luas 496m² sebagian dari luas 863m² dari SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 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. Masyarakat dahulu dalam menyelesaikan sengketa menggunakan cara musyawarah dengan bantuan seseorang yang dihormati dan dituakan ditempat tersebut sebagai penengah diantara orang yang bersengketa, namun seiring berjalannya waktu, muncullah budaya barat yang mempengaruhi masyarakat Indonesia bahwa dalam menyelesaikan masalah harus diselesaikan di pengadilan. Menurut budaya barat menyelesaikan sengketa di pengadilan lebih memberikan kepastian terhadap pihak yang bermasalah. Karena muncul pendapat yang seperti itu maka masyarakat Indonesia jadi terpengaruh dan ikut serta menyelesaikan sengketa dengan jalur pengadilan, penyelesaian sengketa di Pengadilan mempunyai dampak positif kepada masyarakat 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.

Terdapat dua cara dalam menyelesaikan sengketa, pertama dapat diselesaikan dengan proses litigasi di dalam pengadilan yaitu untuk perkara pidana yang sifatnya saling berhadap-hadapan, penyelesaiannya cenderung lambat, cenderung mengakibatkan masalah baru dan membutuhkan biaya mahal. Proses kedua yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang kesepakatannya bersifat menguntungkan satu sama lain, kerahasiaan sengketa para pihak terjamin, proses penyelesaiannya lebih cepat dan tetap menjaga hubungan baik antara kedua belah pihak. Pelaksanaan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa, kemudian para pihak bisa memutuskan proses penyelesaian yang mau dilalui, seperti melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau meminta bantuan para ahli (mediator). Namun, para pihak pada sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang sepakat menyelesaikan sengketa melalui mediasi, karena mediasi dapat mempercepat penyelesaian sengketa serta dapat menghilangkan dendam diantara para pihak sehingga silaturahmi dan kerukunan dalam bermasyarakat tetap terjaga.

Dalam pelaksanaan mediasi biasanya membutuhkan bantuan mediator, mediator merupakan pihak ketiga, yang pemilihannya tergantung pada kepercayaan yang diberikan para pihak untuk membantu menyelesaikan sengketa. 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 memberikan 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.¹

Pada September 2022 Pengadilan Negeri Rembang melakukan persidangan yang terbuka untuk umum yang mengadili perkara perdata Nomor 11/Pdt.G/2022/PN/Rbg. Sesuai prosedur berperkara di pengadilan harus dilakukan mediasi sebelum dimulainya persidangan. 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 akta perdamaian 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 adalah 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 iktikat 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

¹ Wawancara dengan Hakim di Pengadilan Negeri Rembang, 30 Mei 2023, Pukul 10.00 WIB

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.²

Beberapa tahapan untuk melakukan proses mediasi yaitu sebagai berikut:

1. Tahap Pramediasi

Merupakan tahapan awal untuk memulai proses mediasi, tahap ini juga tahapan yang menentukan berlangsung atau tidaknya proses mediasi, pada tahap ini mediator mencari informasi tentang faktor utama yang menyebabkan terjadinya sengketa. Mediator juga harus bersifat percaya diri, juga tidak berambisi seakan dapat menyelesaikan perkara tersebut dengan waktu yang singkat tanpa mempertimbangkan kendala yang mungkin terjadi serta dapat menciptakan rasa aman bagi para pihak.

2. Tahap Pelaksanaan Mediasi

Langkah-langkah pelaksanaan mediasi, mediator memberi sambutan pendahuluan kepada para pihak, penjelasan permasalahan dari para pihak, mengurutkan rangkaian permasalahan, bermusyawarah dan negosiasi masalah yang disetujui, menemukan opsi yang disepakati para pihak, mencatat keputusan bersama dan membacakan kembali apa yang telah disepakati. Kemudian mediator juga harus menjelaskan aturan-aturan dalam pelaksanaan mediasi.

3. Tahap Akhir Implementasi Mediasi

Pada tahap ini para pihak hanya melaksanakan hasil kesepakatan bersama dalam sebuah perjanjian tertulis. Umumnya hasil mediasi dilakukan sendiri oleh para pihak, namun tidak tertutup dan kemungkinan ada bantuan pihak lain yang mewujudkan perjanjian tertulis.

2. Deskripsi tentang Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Mediasi Sengketa Jual-Beli Tanah Akta Perdamaian No,11/pdt.G/2022/PN.Rbg

Pada perkara sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang akta perdamaian No.11/Pdt.G/2022/PN,Rbg, berdasarkan

² Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Rembang, 30 Mei 2023, Pukul 10.00 WIB

kesepakatan dari kedua belah pihak hasil akhir mediasi adalah perdamaian. Pengadilan Negeri Rembang setelah membaca kesepakatan perdamaian kedua belah pihak yang telah disetujui dan setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara, merujuk pada pasal 130 HIR, Pasal 29 peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan maupun juga kepastian dalam peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan. Diberlakukannya mediasi supaya sengketa dapat diselesaikan dengan cepat dan efektif serta sengketa dapat terselesaikan secara kekeluargaan atau perdamaian. Dalam penjelasan undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Pasal 3 ayat (1) yang menjelaskan tentang kekuasaan kehakiman, bahwa masyarakat dapat memilih menyelesaikan sengketa dengan perdamaian atau arbitrase, karena dalam penyelesaian sengketa tidak di haruskan melalui pengadilan.

Menurut keterangan saat wawancara peneliti dengan Bapak Iqbal Albanna S.H, M.H yang merupakan Hakim di Pengadilan Negeri Rembang, pada mulanya para pihak tetap tidak mau berdamai dan akan melanjutkan perkaranya dipersidangan, lalu mediator memberikan saran kepada para pihak. Jadi, faktor yang mempengaruhi keberhasilan mediasi sengketa jual-beli tanah putusan No. 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg. adalah karena pada pertemuan para pihak yang berperkara untuk melaksanakan mediasi hakim mediator setelah membaca dan memahami resume yang diberikan para pihak maka mediator dapat menyimpulkan dan mengetahui inti dari permasalahan tersebut sehingga dapat memberikan pengertian dan penjelasan tentang sengketa yang terjadi kemudian memberikan nasehat dan opsi-opsi kepadanya, dalam hal ini mediator memberikan saran kepada tergugat untuk mau menandatangani surat pemindahan hak milik serta sertifikat balik nama atas nama penggugat, namun tergugat tetap tidak mau menandatangani sertifikat balik nama tersebut. Kemudian mediator memberikan opsi lain kepada penggugat untuk memberikan toleransi kepada tergugat supaya dapat menempati tanah serta bangunan rumah yang telah dijual tergugat sampai dengan jangka waktu tertentu, namun tergugat harus bertanggung jawab untuk tetap menjaga keutuhan rumah yang ditempati serta tergugat dilarang menjual tanah beserta bangunannya karena status tanah dan rumahnya sudah menjadi milik penggugat, tergugat juga wajib membantu penggugat dalam proses pemecahan sertifikat hak milik serta balik nama atas nama penggugat dan bersedia memberikan tanda tangan

di hadapan notaris karena tanah seluas 496 m² dengan bangunan rumah di atasnya dengan sertifikat 272, dan apabila setelah diberi toletansi seperti tersebut tergugat tidak mau menanda tangani surat balik nama sertifikat maka penggugat akan tetap melanjutkan perkara tersebut ke persidangan selanjutnya. Mediator sebagai penengah diantara mereka hanya dapat membantu dengan memberikan nasehat dan saran kepada keduanya, selebihnya para pihak yang berhak memutuskan akhir dari mediasi tersebut. Namun pada kenyataannya semua pihak beriktikat baik menyetujui saran dan opsi-opsi yang diberikan mediator dan keduanya telah sepakat menanda tangani perjanjian kesepakatan tersebut sehingga permasalahannya terselesaikan secara damai.³

Asas-asas dalam penyelesaian sengketa dengan cara mediasi adalah sebagai berikut:

1. Asas iktikad baik, para pihak mempunyai keinginan untuk mengakhiri permasalahan yang sedang dialami.
2. Asas kontraktual, kesepakatan yang telah disetujui kedua belah pihak diwujudkan dalam bentuk tulisan.
3. Asas mengikat, merupakan kesepakatan yang telah dibuat bersama wajib dipatuhi dan dijalankan.
4. Asas kebebasan, merupakan para pihak bebas mengatur tempat dan jenis penyelesaian sengketa sesuai dengan apa yang dikehendaki selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.
5. Asas kerahasiaan, yang dimaksud kerahasiaan yaitu dalam menyelesaikan suatu sengketa hanya boleh disaksikan pihak-pihak yang bersangkutan. Karena mediasi sengketa mempunyai asas rahasia maka dari itu selain pihak yang bersengketa tidak diperbolehkan menyaksikan mediasi dikarenakan dapat mempengaruhi para pihak.

3. Deskripsi Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Dengan Perspektif Al-Shulhu (Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Rembang No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg)

Dalam hukum Islam, upaya perdamaian yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa muamalah dikenal dengan sebutan *al-shulhu*. *Al-shulhu* sebagai sarana pewujudan perdamaian dapat diupaya oleh pihak yang bersengketa atau dari pihak ketiga yang berusaha membantu para pihak menyelesaikan

³ Wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Rembang 30 Mei 2023 pukul 10.00 WIB

sengketa mereka. Keterlibatan pihak ketiga dapat bertindak sebagai mediator atau penasihat dalam proses *al-shulhu*. Penerapan *al-shulhu* dalam hukum Islam, sebenarnya sangat luas, tidak hanya digunakan untuk menyelesaikan sengketa muamalah dan keluarga.

Wahbah Az-Zuhailly dan Sayyid Sabiq menyatakan bahwa hukum dasar penggunaan *al-shulhu* dalam menyelesaikan sengketa adalah boleh (*an-nadb*). Hal ini didasarkan pada ayat Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah SAW. Kedua ahli hukum Islam ini cenderung sepakat bahwa penggunaan *al-shulhu* dilakukan di luar pengadilan, dimana para pihak bersepakat untuk tidak menempuh jalur hukum dalam menyelesaikan sengketa kedua belah pihak. Sengketa muamalah (jual-beli) adalah sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang mana objek sengketa adalah transaksi keharta bendaan (*mu'awadah al-maliyah*). Mahmud hilmy memandang sengketa muamalah (jual-beli) dengan sengketa yang terjadi dalam lingkup pemindahan harta dan hak, dari satu pihak kepada lain melalui proses akad. Mediasi dalam muamalah tertumpu pembahasannya pada akad perdamaian yang mengakhiri sengketa kehartabendaan. Sengketa kehartabendaan muncul dari adanya para pihak atau salah satu pihak mengingkari atau tidak menjalankan kesepakatan yang tertuang dalam akad yang disepakati bersama.

Penyelesaian sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang di dalam islam terselesaikan dengan *al-shulhu*, karena *al-shulhu* merupakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan sama halnya seperti pelaksanaan mediasi yang merupakan proses perdamaian perkara di luar pengadilan.

C. Analisis Data Penelitian

1. Analisis Proses Mediasi Sengketa Jual-Beli Tanah di Pengadilan Negeri Rembang Akta Perdamaian No 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg

Pengadilan Negeri Rembang terdapat kasus yang sebelum masuk ke persidangan, terlebih dahulu dilaksanakan mediasi atas persetujuan kedua belah pihak yang berperkara. Dalam pelaksanaan mediasi perkara sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang akta perdamaian No.11/Pdt.G/2022/PN.Rbg. merujuk keterangan dari Bapak Iqbal Albanna S.H. M.H., selaku Hakim di Pengadilan Negeri Rembang pelaksanaan mediasi telah dilaksanakan sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang berlaku seperti para pihak yang hadir secara langsung dalam pertemuan pertama di persidangan yang kemudian majelis hakim

menunjuk mediator untuk proses mediasi di ruang mediasi serta para pihak hadir kembali secara langsung tanpa di dampingi kuasa hukumnya dalam pertemuan pelaksanaan mediasi, hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 PERMEN Nomor 1 Tahun 2016 sebagai berikut:

- a. Para pihak wajib menghadiri mediasi secara langsung, baik itu dirinya sendiri atau bersama kuasa hukumnya.
- b. Kehadiran para pihak melalui komunikasi audio visual jarak jauh seperti yang telah dijelaskan pada pasal 5 ayat 3 dianggap hadir secara langsung.
- c. Para pihak diperbolehkan tidak hadir secara langsung dengan beberapa alasan yang sah, seperti:
 - 1) Sakit yang harus disertai dengan surat keterangan dokter
 - 2) Dibawah pengampuan
 - 3) Bertempat tinggal di luar negeri
 - 4) Menjalankan tugas negara, atau pekerjaan yang tidak dapat tinggalkan.

Dalam proses mediasi di Pengadilan Negeri Rembang dibantu oleh seorang mediator guna membantu tercapainya keberhasilan mediasi, Mediator pada dasarnya memiliki tugas untuk mencari metode perdamaian yang dapat diterima oleh kedua pihak yang bersengketa. Mediasi mempunyai sifat yang berbeda dengan persidangan, dalam pelaksanaannya dapat dilakukan dengan lebih santai karena tidak ada hukum acara yang mengatur landasan hukum seperti yang ada dalam persidangan. Dalam mediasi biasanya para pihak sudah berinisiatif untuk mengakhiri perkaranya dengan cara berdamai. Namun, biasanya hal seperti ini hanya terjadi pada permasalahan yang tergolong ringan. Tetapi jika para pihak tidak mempunyai semangat untuk berdamai, maka mediator harus mempunyai strategi khusus untuk meyakinkan para pihak bahwa penyelesaian sengketa secara mediasi lebih damai dan mudah. Untuk melaksanakan hal itu mediator harus mempunyai sifat percaya diri, tidak memihak salah satu diantara keduanya, serta dalam menyampaikan strategi penyelesaian sengketa harus dengan bahasa yang sopan. Karena hal itulah diperlukannya pelatihan mediator untuk mendapatkan sertifikat Mediator oleh Lembaga Mahkamah Agung. Menurut keterangan wawancara peneliti dengan Bapak Iqbal Albanna S.H. M.H., yang menjadi Hakim Mediator pada saat mediasi sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang akta perdamaian No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg. sudah dinyatakan lulus dalam pelatihan sertifikasi mediator sehingga mendapatkan setifikat Mediator.

Menurut keterangan wawancara peneliti dengan Bapak Iqbal Albanna S.H. M.H., yang merupakan Hakim di Pengadilan Negeri Rembang, Hakim mediator telah melaksanakan fungsi dan tugasnya dengan sebaik-baiknya yaitu dengan memberikan nasihat, pemahaman, serta saran-saran kepada pihak yang bersengketa dan juga tidak memihak salah satu dari keduanya, sehingga pelaksanaan mediasi sengketa jual-beli tanah di pengadilan Negeri Rembang menghasilkan perdamaian. Sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 15 tugas seorang mediator adalah sebagai berikut:

- a. Mediator diwajibkan menyiapkan usulan jadwal para pihak untuk pertemuan mediasi dan disepakati bersama.
- b. Mediator wajib memberikan arahan supaya para pihak berperan secara aktif dalam pelaksanaan mediasi
- c. Mediator bisa melaksanakan kaukus apabila diperlukan
- d. Mediator harus memotifasi para pihak untuk menelusuri dan mencari informasi mengenai kepentingan mereka untuk mendapatkan penyelesaian sengketa yang terbaik

Dengan adanya mediasi dalam penyelesaian sengketa bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dari para pihak yang dalam prosesnya harus melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral. Selain hal tersebut mediasi juga mempunyai manfaat sebagai berikut:

- a. Mediasi bisa mengakhiri permasalahan secara cepat dengan biaya yang murah dibanding berperkara di pengadilan atau lembaga arbitrase.
- b. Mediasi dapat memfokuskan perhatian para pihak terhadap kepentingan mereka secara nyata serta dapat menyetabilkan emosi para pihak sehingga mediasi tidak tertuju pada hak-hak hukumnya saja.
- c. Mediasi dapat memberikan kesempatan para pihak untuk ikut serta dalam menyelesaikan sengketanya secara langsung dan secara formal.
- d. Bisa memberikan ketangguhan untuk melakukan pengawasan pada proses mediasi.
- e. Bisa merubah hasil yang sulit di prediksi dalam litigasi dengan kepastian lewat konsensus.
- f. Mediasi memberi rasa saling pengertian yang lebih baik diantara pihak yang berperkara karena mereka yang bakal menentukan hasil akhir dari mediasi.

- g. Bisa menghilangkan dendam yang mengiringi putusan yang sifatnya memaksa yang diputuskan oleh hakim di pengadilan atau arbiter pada lembaga arbitrase.

Karena mediasi bisa menyelesaikan sengketa secara cepat dan dapat menghilangkan permusuhan yang terjadi, maka para pihak dalam sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang sepakat untuk menyelesaikan sengketanya dengan mediasi.

2. Analisis Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan dalam Mediasi Sengketa Jual-Beli Tanah Akta Perdamaian No. 11/Pdt.G/2022/PN.Rbg

Sesuai dengan prosedur pelaksanaan mediasi di Pengadilan Negeri Rembang pada PERMA Nomor 1 Tahun 2016, para pihak diwajibkan mematuhi mekanisme penyelesaian sengketa jalur mediasi dan apabila para pihak menolak untuk melaksanakan mediasi maka gugatan dinyatakan tidak diterima oleh Hakim pemeriksa perkara dan dalam Pasal 22 ayat (1) dan ayat (2) dijelaskan bahwa para pihak tetap berkewajiban membayar biaya mediasi apabila penggugat tidak beriktikad baik dalam proses mediasi. Pada kasus sengketa jual-beli tanah di pengadilan Negeri Rembang melakukan mediasi yang kedua belah pihak yang bersengketa masing-masing menyatakan menyepakati semua kesepakatan perdamaian yang dibuat bersama dengan didampingi oleh mediator, sehingga majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang menjatuhkan putusan menghukum kedua belah pihak (pengugat dan tergugat) guna menaati persetujuan sebagaimana surat pernyataan kesepakatan mediasi perkara No.11/Pdt.G/2022/PN.Rbg. kesepakatan perdamaian pada tanggal 6 september 2022 serta membebankan kepada para pihak biaya perkara yang diperhitungkan. Pada kasus jual-beli tanah tersebut pelaksanaan mediasinya para pihak sepakat menyelesaikan sengketanya dengan perdamaian dalam artian para pihak mempunyai iktikad baik dalam menyelesaikan sengketanya sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 7 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 yaitu:

- a. Para pihak maupun kuasa hukumnya wajib melakukan mediasi dengan iktikad baik.
- b. Mediator dapat menyatakan para pihak atau kuasa hukumnya tidak beriktikad baik apabila melakukan hal sebagai berikut:
 - 1) Tidak memenuhi panggilan dalam pertemuan mediasi setelah dipanggil dengancara sopan dua kali berturut-turut

- 2) Apabila pertemuan pertama hadir kemudian pertemuan berikutnya tidak datang tanpa adanya alasan yang sah meski sudah dipanggil secara patut dua kali berturut-turut.
- 3) Secara terus-menerus tidak datang tanpa mmeberikan keterangan yang sah sehingga dapat mengganggu jadwal pertemuan mediasi
- 4) datang pada pertemuan mediasi, namun tidak menanggapi resume perkara pihak lain.
- 5) Tidak menandatangani bentuk perjanjian perdamaian yang telah disepakati kedua belah pihak tanpa mempunyai alasan yang sah.

Dengan adanya mediasi dalam penyelesaian sengketa bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dari para pihak yang dalam prosesnya harus melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral supaya dapat menciptakan perdamaian antara kedua belah pihak.

Dalam Pasal 1852 BW menjelaskan tentang syarat terjadinya perdamaian adalah orang tersebut harus memiliki alasan yang sah supaya dapat menguasai haknya sehingga perdamaian tidak mungkin dilakukan oleh orang yang tidak memiliki haknya. Pada mediasi sengketa jual-beli tanah di pengadilan Negeri Rembang akta perdamaian Nomor 11/pdt.G/2022/PN.Rbg. penggugat mempunyai haknya secara sah atas tanah dan bangunan yang telah dibeli, namun tergugat tidak mau menanda tangai pemecahan sertifikat balik nama atas nama penggugat. Untuk tercapainya perdamaian maka berlaku syarat sah dalam perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu:

- a. Kesepakatan yang mengikat diantara mereka
- b. Mampu dalam membuat suatu perjanjian
- c. Adanya hal-hal tertentu
- d. Adanya sebab yang halal

Karena para pihak berhasil dalam mediasi dan sepakat untuk menyelesaikan sengketa jual-beli tanah di Pengadilan Negeri Rembang Akta Perdamaian Nomor 11/pdt.G/2022/PN.Rbg. dengan perdamaian maka para pihak berhak dalam hal berikut:

- a. Para pihak bebas memilih hasil akhir mediasi dengan cara menarik diri tidak dapat menghilangkan konsekuensi yang ada, seperti dalam kewajiban membayar biaya yang telah di sepakati selama diskusi masih berlangsung.
- b. Para pihak menanda tangani berkas yang menjelaskan beberapa penyelesaian sengketa apabila proses mediasi berhasil. Kesepakatan yang telah disetujui sebaiknya diwujudkan ke

dalam tulisan supaya tidak menimbulkan kesalah fahaman dan menjadikan sengketa baru.

- c. Penggunaan mediasi pada proses beracara di pengadilan dapat mencegah atau mengurangi terjadinya menumpuknya perkara di pengadilan, selain hal tersebut mediasi dapat memaksimalkan fungsi lembaga peradilan dalam menyelesaikan sengketa dan memperkuat sifat peradilan yaitu memutus.

Adapun yang mempengaruhi keberhasilan mediasi sengketa jual-beli tanah akta perdamaian 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 menanda tangani 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 kepihak penggugat. Setelah memberikan pengertian seperti itu mediator juga melakukan negosiasi kepada para pihak guna mencari cara supaya para pihak dapat menyelesaikan sengketanya 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 akta perdamaian Nomor 11/pdt.G/2022/PN.Rbg adalah:

- a. Kecakapan mediator dalam melaksanakan tugasnya sebagai penengah dan pemberi nasihat kepada para pihak
- b. Mencapai kesepakatan *win-win solution*.
- c. Jika pihak tergugat tidak mau menandatangani sertifikat balik nama tersebut maka pihak tergugat akan tetap melanjutkan perkara tersebut ke persidangan

Meskipun demikian mediator tidak memiliki kewenangan dalam memutus sengketa, ia hanya bertugas membantu para pihak

untuk menyelesaikan persoalan yang di kuasakan kepadanya. Maka, hasil akhir mediasi yang menentukan adalah kedua belah pihak yang bersengketa.

3. Analisis Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah dengan Perspektif Al-Shulhu (Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Rembang No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg)

Al-Shulhu adalah upaya yang untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dalam mempertahankan haknya, dengan upaya tersebut diharapkan dapat mengakhiri sengketa yang sudah terjadi. *Shulhu* sebagai cara supaya tercapainya perdamaian dapat di upayakan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yang tentunya membutuhkan bantuan pihak ketiga yang biasa disebut dengan penengah atau mediator. Apabila belum juga menemukan jalan keluar dari masalah tersebut, islam mengajarkan untuk bertakhim atau membawa perkara ke pengadilan. *Shulhu* menurut islam merupakan metode penyelesaian sengketa yang sangat dianjurkan untuk digunakan dalam penyelesaian sengketa. *Shulhu* dapat diartikan sebagai penyelesaian sengketa dengan cara perdamaian yang cara penyelesaiannya seperti musyawarah dan mediasi.

Dalam musyawarah dilaksanakan pertemuan kedua belah pihak bertujuan untuk mengetahui pokok permasalahan sehingga dapat ditemukannya ide ataupun pendapat yang dapat menyelesaikan sengketa tersebut, untuk mengetahui kepentingan maupun perbedaan pendapat diantara para pihak dan mencari solusi yang terbaik dalam menyelesaikan sengketa. Dengan maksud mengedepankan asas kekeluargaan dan tetap menjaga silaturahmi agar rasa kasih sayang antar sesama manusia. Adapun hikmah yang dapat diambil dari dalam penyelesaian sengketa melalui *shulhu* yaitu dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya tanpa campur tangan pihak lain selain pihak yang bersengketa dan pihak penengah, dan lebih hemat biaya dan waktu.

Penyelesaian sengketa jual-beli tanah pada Akta Perdamaian No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg yang dilakukan oleh Hakim mediator di pengadilan Negeri Rembang secara musyawarah atau mediasi berdasarkan konsep Al-shulhu terdapat dalam hukum islam, yang melakukan akad disebut dengan *mushalih*, sedangkan permasalahan yang menjadi sengketa disebut *mushalih anhu*, objek yang menjadi sengketa disebut dengan *mushalih bih*, kemudian hal yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawannya untuk memutuskan perselisihan disebut *mushalih alaihi*

atau disebut juga *badalush shulh*, dan pertanda terjadinya perdamaian ditandai dengan adanya *shigat* yaitu *ijab* dan *qabul* (serah terima) antara para pihak yang bersengketa.

Syarat yang berhubungan dengan Musahlih (orang yang berdamai) yaitu di syaratkan mereka adalah orang yang tindakannya di nyatakan sah secara hukum. Jika seperti anak kecil dan orang gila maka tidak sah. Dalam sengketa jual-beli tanah Akta Perdamaian Pengadilan Negeri Rembang No.11/pdt.G/2022/PN.Rbg para pihak yang bersengketa sah secara hukum, dewasa, baligh dan berakal sehat. Sesuai dengan syarat-syarat yang berhubungan dengan Mushalih bih yaitu:

- a. Berbentuk harga yang dapat nilai, diserahkan-terimakan dan berguna.
- b. Diketahui secara jelas sehingga tidak ada kesalahpahaman yang mengakibatkan munculnya perselisihan.
- c. Syarat yang berhubungan dengan *Mushalih anhu* yaitu sesuatu yang diperkirakan termasuk hak manusia yang boleh diganti. Apabila berkaitan dengan hak-hak Allah, maka tidak dapat bershulhu.

Wahbah az-zuhaily mensyaratkan bahwa objek *al-shulhu* harus jelas keberadaannya dan harta tersebut berada di bawah penguasaan orang yang digugat. Objek *al -shulhu* adalah objek yang berada dalam lingkup hak pribadi (*haq al-ibad*) dan tidak menyangkut hak Allah (*haq al-Allah*).

- a. Mushalih ‘anhu yaitu persoalan yang diperselisihkan. Dalam Perkara Nomor 11/pdt.G/2022/PN.Rbg persoalan yang diperselisihkan adalah pihak penggugat tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan akad yang telah disepakati antara penggugat dan tergugat.
- b. Shigat *ijab qabul* yang masing-masing dilakukan oleh dua pihak yang berdamai. Dalam proses mediasi Perkara Nomor 11/pdt.G/2022/PN.Rbg akhirnya penggugat dan tergugat menyetujui atas nasehat hakim mediator bahwa:
 1. Bahwa tergugat dan penggugat menerima solusi maupun saran dari mediator untuk tergugat menandatangani sertifikat balik nama atas nama penggugat dan penggugat memberikan toleransi kepada tergugat untuk diperbolehkan menempati tanah yang terdapat bangunan rumah di atasnya, sehingga mencapai kesepakatan *win-win solution* (tidak merugikan salah satu pihak) sesuai Akta Perdamaian yang telah disepakati No. 11/pdt.G/2022/PN.Rbg.

2. Apabila tergugat tidak melaksanakan Surat kesepakatan perdamaian tersebut maka penggugat akan melanjutkan proses perkara tersebut ke Persidangan selanjutnya.

Sesuai dengan permasalahan yang terjadi pada perselisihan sengketa jual-beli tanah, maka kategori cara perdamaian termasuk perdamaian dalam muamalah. Dilihat dari cara pelaksanaannya *shulhu* terbagi menjadi tiga yaitu sebagai berikut:

4. 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 *fukah*. 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.

1. 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.

2. 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.

Maka sesuai penjelasan tersebut mediasi penyelesaian sengketa jual-beli tanah dengan perspektif al-*shulhu* merupakan perdamaian dengan peningkaran tergugat, karena dalam permasalahan tersebut pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah mengingkari perikatan jual-beli obyek sengketa (tanah dan bangunan rumah) dan tanpa hak mengatasnamakan dan menguasai obyek sengketa karena tidak mau melakukan proses pemecahan sertifikat obyek sengketa.