



PELUANG PENYELESAIAN SENGKETA PERDATA TENTANG TANAH MELALUI ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION

Made Oka Cahyadi Wiguna

Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional (UNDIKNAS) Denpasar
Jalan Bedugul Nomor 39, Denpasar
okacahyadi@undiknas.ac.id

Abstract

The land dispute referred to in this paper is a civil dispute concerning the land. Win-win solution in the settlement of civil disputes about land is relatively difficult to be realized, if the settlement through court proceedings. The choice of law to be elected to obtain a win-win solution in resolving civil disputes over land is through alternative dispute resolution. In this paper will discuss the possibility of settlement of civil disputes land through Alternative Dispute Resolution and the principles of agreement applicable in the settlement of civil disputes land through Alternative Dispute Resolution. Opportunities for settling civil disputes over land are based on the Law on Arbitration and Alternative Dispute Resolution and the Judicial Power Law as a choice of law. In the course of settling civil disputes over land settled through alternative dispute resolution, the settlement must meet the legal principles of the agreement as a basic principle.

Keywords: Land disputes, alternative dispute resolution

Abstrak

Sengketa tanah yang dimaksudkan dalam tulisan ini adalah sengketa perdata tentang tanah. Win-win solution dalam penyelesaian sengketa perdata tentang tanah relatif sulit dapat terwujud, apabila penyelesaiannya melalui sidang pengadilan. Pilihan hukum yang dapat dipilih untuk memperoleh win-win solution dalam menyelesaikan sengketa perdata tentang tanah adalah melalui alternative dispute resolution. Dalam tulisan ini akan membahas mengenai peluang penyelesaian sengketa perdata pertanahan melalui Alternative Dispute Resolution dan asas-asas perjanjian yang berlaku dalam penyelesaian sengketa perdata pertanahan melalui Alternative Dispute Resolution. Peluang penyelesaian sengketa perdata tentang tanah didasarkan pada Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman sebagai suatu pilihan hukum (choice of law). Dalam rangka penyelesaian sengketa perdata tentang tanah diselesaikan melalui alternative dispute resolution, maka penyelesaiannya harus memenuhi asas-asas hukum mengenai perjanjian sebagai prinsip dasar.

Kata Kunci: Sengketa tanah, alternatif penyelesaian sengketa

A. Pendahuluan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) sebagai konsitusi dan sekaligus sebagai *staatsgrundgezet*s negara Indonesia, telah memberikan berbagai pengaturan secara yuridis mengenai cara-cara dalam usaha mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia. Pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) disebutkan salah satu pengaturan untuk mewujudkan hal tersebut, yaitu Bumi,

air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah sebagai bagian dari permukaan bumi adalah salah satu indikator dari kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Sebagai Negara Hukum, maka dalam rangka menjalankan kewenangannya sebagai negara untuk mengatur penguasaan tanah oleh rakyat, maka diundangkanlah Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dengan menjadikan Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 sebagai landasan konstitusionalnya. Diundangkannya UUPA dimaksudkan sebagai upaya preventif terjadinya sengketa-sengketa pertanahan baik secara vertikal maupun horizontal. Akan tetapi, hadirnya UUPA beserta dengan peraturan pelaksanaannya belum mampu memberikan kesejahteraan dan kemakmuran seperti apa yang dicita-citakan dalam UUD Tahun 1945 secara maksimal. Bahkan dalam perkembangannya saat ini, banyak terjadi sengketa-sengketa pertanahan yang bersifat vertikal maupun horizontal.

Permasalahan mengenai pertanahan yang terjadi sering disebabkan akibat sengketa klaim penguasaan hak atas tanah. Banyak permasalahan dalam bidang pertanahan yang pada akhirnya menjadi suatu sengketa. Bernhard Limbong berpandangan bahwa beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa-sengketa pertanahan di Indonesia, antara lain kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lalu juga turut memberikan sumbangsih banyaknya terjadi sengketa pertanahan, timpangnya struktur penguasaan dan kepemilikan tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah yang berstelsel negatif, kebutuhan terhadap tanah yang cenderung meningkat sehingga kondisi tersebut menyebabkan nilai ekonomisnya meningkat pula, akibat banyaknya peraturan yang tumpang tindih baik secara vertikal maupun horizontal, kurang cermatnya pejabat umum yang berkaitan dengan pertanahan, perbedaan persepsi dan interpretasi penegak hukum terhadap perundang-undangan, tidak konsistennya para penegak hukum menegakkan peraturan terkait dengan pertanahan (Limbong, 2014).

Terkait dengan pokok pembahasan dalam tulisan ini, penulis membatasi bahasan pada kasus-kasus pertanahan yang dapat dikategorikan ke dalam sengketa keperdataan, yaitu sengketa-sengketa tanah yang terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain mengenai suatu hak atas tanah yang menjadi objek sengketanya. Pembatasan tersebut penulis lakukan karena pada dasarnya sengketa-sengketa yang masuk dalam lingkup

keperdataanlah yang seharusnya dapat diselesaikan dengan *alternative dispute resolution* (ADR).

Secara konvensional, langkah hukum yang biasa ditempuh oleh masyarakat dalam rangka memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*) atas sengketa yang sedang dihadapi adalah dengan memilih lembaga Pengadilan. Proses peradilan di lembaga tersebut dianggap mampu untuk memberikan solusi atas sengketa yang sedang dihadapi dengan harapan akan memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*). Sebagai lembaga untuk memperoleh keadilan yang dibentuk oleh Negara, Pengadilan mempunyai mekanisme tersendiri dalam memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara, yang harus dilalui oleh para pihak.

Mekanisme tersebut telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga urutan acara persidangan di Pengadilan secara normatifnya adalah pasti dan baku. Disamping itu, ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman telah memberikan suatu jaminan bahwa "Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan". Idealnya, dengan adanya prinsip tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan harusnya menjadi bingkai untuk dapat memberikan jawaban atas permasalahan dari para pencari keadilan.

Namun, sangat disayangkan bahwa pada tataran empirik, prinsip-prinsip dasar dalam penyelenggaraan peradilan tersebut acapkali semakin sulit untuk diprediksi dan bahkan cenderung terabaikan. Sehingga proses peradilan menjadi sangat tidak sederhana karena memakan waktu yang sangat lama, ditambah lagi dengan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak yang berpekar untuk memperoleh keadilan menjadi sangat mahal. Nevey Varida Ariani juga mempunyai pandangan bahwa "peran dan fungsi peradilan, dianggap mengalami beban yang terlampaui padat (*overloaded*), lamban dan buang waktu (*waste of time*), biaya mahal (*very expensive*) dan kurang tanggap (*unresponsive*) terhadap kepentingan umum,

atau dianggap terlampau formalistik (*formalistic*) dan terlampau teknis (*technically*)” (Ariani, 2012).

Mewujudkan *win-win solution* dalam penyelesaian sengketa tanah relatif sulit dapat terwujud, apabila penyelesaiannya diselesaikan melalui sidang peradilan (*litigation*). Pada umumnya, penyelesaian sengketa melalui proses peradilan akan menggunakan pendekatan gugatan *contentiosa*. Sehingga hasil akhir dari gugatan tersebut tentu adanya suatu putusan Majelis Hakim yang mengandung putusan menang kalah (*win-lose*).

Pilihan hukum (*choice of law*) yang dapat dipilih untuk memperoleh dan mewujudkan *win-win solution* dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tentunya adalah melalui alternatif penyelesaian sengketa. Tentunya suatu pilihan akan mulai berlaku apabila pilihan tersebut ditentukan dan disepakati bersama-sama oleh para pihak yang bersengketa sebagai upaya yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa. Dengan demikian, memilih alternatif penyelesaian sengketa atas dasar kesepakatan, maka pilihan hukum (*choice of law*) tersebut merupakan suatu perjanjian.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, permasalahan yang penting untuk dijawab dan dibahas dalam tulisan ini adalah : Bagaimana peluang penyelesaian sengketa perdata pertanahan melalui *Alternative Dispute Resolution* ? dan Mengapa asas-asas perjanjian berlaku dalam penyelesaian sengketa perdata pertanahan melalui *Alternative Dispute Resolution* ?. Guna memberikan jawaban atas permasalahan tersebut di atas, dalam tulisan ini, penulis menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

B. Pembahasan

1. Sengketa Perdata Tentang Tanah

Beranjak dari suatu pemikiran bahwa penyelesaian suatu sengketa hendaknya dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah guna mendapatkan *win-win solution*, maka penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi (*out of court dispute settlement*) nampaknya akan menjadi pilihan yang tepat

dalam menyelesaikan sengketa perdata tentang tanah. Ketentuan Pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan pengertian mengenai sengketa tanah, yaitu “Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas”. Walaupun demikian, dalam sengketa-sengketa pertanahan, mengandung tingkat kerumitan permasalahan yang cukup tinggi, kompleksitasnya permasalahan dan dampak sosial yang dapat ditimbulkan, berpotensi menimbulkan konflik yang berdampak lebih luas. Akan sangat bijak apabila para pihak menempuh model penyelesaian sengketa yang dapat mengakomodir kepentingan kedua belah pihak.

Kelompok sengketa tanah yang mempunyai potensi untuk dapat diselesaikan dengan pilihan forum alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah sengketa tanah yang masuk dalam ranah perdata. Sengketa semacam itu dapat terjadi antara orang dengan orang lainnya, orang dengan suatu badan hukum yang berhak atas suatu hak atas tanah atau antara badan hukum yang satu dengan badan hukum lainnya. Terjadinya sengketa tanah antara para pihak di atas, cenderung disebabkan faktor perebutan hak atas tanah, baik perebutan mengenai fisik tanahnya yaitu mengenai letak tanah, batas tanah dan luas bidang tanah (data fisik) maupun hak secara yuridisnya yaitu mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan beban-beban lain yang membebaninya (data yuridis) (Santoso, 2010a).

Beralih dan dialihkannya suatu hak atas tanah sesungguhnya juga berpotensi menimbulkan sengketa perdata tentang tanah apabila ketentuan formil maupun materiil dari kegiatan tersebut tidak terpenuhi. Urip Santoso berpandangan bahwa, beralih merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum (peristiwa hukum pewarisan) dan dialihkan adalah berpindahannya hak atas tanah dari pemiliknya

kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum (jual beli, tukar menukar dan lain-lain) (Santoso, 2010b). Peristiwa hukum pewarisan akan dapat menimbulkan suatu sengketa apabila terdapat hak-hak dari satu atau beberapa ahli waris dilanggar, dikurangi atau bahkan dihilangkan oleh ahli waris lainnya. Seperti pada sengketa berikut ini (Bali, 2017):

Tanah warisan yang di Subak Bandung Kaw an , B a n j a r T e n g a h , Desa/Kecamatan Blahbatuh, Gianyar, I Gusti Ngurah Sulendra, Kasus sengketa tanah warisaan dengan nomor 148/Pdt.G/2016/ PN Gin tanggal 18 November 2016 ini terjadi antara tergugat I Gusti Ngurah Sulendra vs penggugat I Gusti Ngurah Sudarsana. Keduanya merupakan kakak adik. Humas PN Gianyar, Wawan Edi Prastiyo SH MH, mengungkapkan penggugat IGN Sudarsana mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah seluas 32 are di Subak Bandung Kawan adalah harta peninggalan kakek mereka yang belum dibagi waris. Pada tahun 2001, objek sengketa tersebut disertifikatkan oleh kakak kandungnya, tergugat IGN Sulendra, menjadi atas namanya.

Menurut pandangan penulis, sengketa di atas sesungguhnya sangat berpotensi untuk dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa. Karena sengketa tersebut merupakan sengketa mengenai hak atas tanah yang dapat dikategorikan ke dalam sengketa perdata tentang tanah. Apalagi dalam sengketa tersebut melibatkan kakak beradik, tentu saja hubungan keluarga tersebut harus tetap terjaga dengan baik. Oleh karena itu, alternatif penyelesaian sengketa telah menawarkan bahwa penyelesaian sengketa dengan jalur non litigasi salah satu tujuannya adalah tetap menjaga hubungan baik para pihak yang terlibat persengketaan.

Perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, sewa menyewa dan lain sebagainya juga dapat menimbulkan sengketa, misalnya disebabkan oleh salah satu pihak melakukan wanprestasi. Oleh karenanya, apabila terjadi sengketa mengenai peristiwa dan perbuatan hukum di atas maka itu merupakan sengketa

perdata tentang tanah yang banyak terjadi. Berdasarkan konstruksi berpikir di atas maka penulis berpandangan bahwa sengketa perdata tentang tanah merupakan suatu perselisihan dalam konteks keperdataan akibat adanya suatu tuntutan hak oleh satu pihak dan pihak lainnya mempunyai suatu kewajiban untuk memenuhi hak tersebut yang objek permasalahannya adalah mengenai tuntutan hak dan kewajiban mengenai suatu hak atas tanah, kemudian oleh para pihak perselisihan tersebut harus diselesaikan agar dapat terpenuhinya hak dan kewajiban tersebut.

2. Peluang *Alternative Dispute Resolution* Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah

Telah diuraikan sebelumnya bahwa penyelesaian sengketa perdata tentang tanah umumnya dapat diselesaikan melalui forum peradilan di lembaga Pengadilan melalui gugatan (*contentiosa*). Akan tetapi, di dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman memberikan pilhan hukum (*choice of law*) dalam menyelesaikan sengketa perdata. Ketentuan Pasal 58 undang-undang tersebut memberikan peluang bahwa “upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa”. Dengan adanya ketentuan ini memberikan suatu peluang bahwa penyelesaian sengketa perdata termasuk sengketa perdata tentang tanah dapat diselesaikan dengan cara-cara alternatif yang dapat mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak.

Sesungguhnya sebelum UU tentang Kekuasaan Kehakiman tersebut diundangkan dan mengatur mengenai penyelesaian sengketa perdata melalui penyelesaian sengketa yang bersifat non litigasi (*out of court dispute settlement*), pemerintah Indonesia telah mengundang suatu undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian (UU APS) Sengketa. Dapat dikatakan bahwa undang-undang tersebut merupakan *lex*

specialis dari alternatif penyelesaian sengketa. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan mengenai apa yang dimaksud alternatif penyelesaian sengketa. Pasal 1 angka 10 menyebutkan “alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli”.

Forum penyelesaian sengketa ini merupakan penyelesaian sengketa yang sama sekali berbeda dengan penyelesaian sengketa di Pengadilan, karena mempunyai karakteristik tersendiri. Adapun beberapa karakteristik yang terdapat dalam alternatif penyelesaian sengketa adalah (1) Adanya kesukarelaan dari para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya; (2) Setelah adanya kesukarelaan tersebut, maka kemudian timbul kesepakatan atas dasar kesukarelaan tersebut, yang kemudian dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian; (3) Mekanisme aturan main penyelesaiannya juga berdasarkan atas tata cara yang telah disepakati bersama; (4) Pelaksanaannya lebih fleksibel, biaya ringan dan penyelesaian sengketa bersifat tertutup; (5) Keputusan yang diambil oleh para pihak pada dasarnya adalah suatu kesepakatan yang nantinya dituangkan dalam suatu perjanjian dan dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip perjanjian.

Oleh karenanya di era sekarang ini, banyak pihak yang beralih memilih jalur penyelesaian sengketa melalui negosiasi maupun mediasi. H. Priyatna Abdurrasyid berpandangan bahwa kata alternatif memberikan makna bahwa para pihak yang sedang bersengketa bebas memilih sesuai dengan kehendak dan pertimbangan mereka dan kemudian menyepakati bentuk beserta tata cara apa yang tersedia dalam alternatif penyelesaian sengketa yang akan digunakan untuk menyelesaikan sengketa mereka (Abdurrasyid, 2011).

Undang-undang APS pada dasarnya juga memberikan kesempatan untuk memilih model penyelesaian sengketa yang akan ditempuh. Ketentuan Pasal 6 ayat (1) menentukan bahwa “sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para

pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”. Ketentuan ini jelas memberikan batasan mengenai jenis sengketa yang dapat diselesaikan melalui metode APS, yaitu hanya sengketa atau beda pendapat yang terkait dengan keperdataan. Dalam penjelasan ketentuan tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai definisi maupun kategori sengketa perdata yang dimaksud. Sehingga dapat ditafsirkan seluruh sengketa perdata dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa, termasuk di dalamnya sengketa perdata tentang tanah.

Berdasarkan dua ketentuan mengenai APS di atas, dapat dipahami bahwa forum penyelesaian sengketa ini menitikberatkan pada dua hal penting sebagai landasan untuk menyelesaikan sengketa melalui forum APS. Adanya kesepakatan dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa merupakan langkah awal menuju *win-win solution* yang merupakan tujuan dari APS. Disamping sebagai landasan yuridis, kesepakatan (*consensus*) dan itikad baik (*good faith*) sebagai suatu indikasi bahwa alternatif penyelesaian sengketa sebagai *non-adjudicatory methods of settlement* tidak dapat dilepaskan dari prinsip-prinsip mengenai perjanjian (kontrak).

Dampak positif dari penyelesaian sengketa yang diselesaikan hanya antara para pihak antara lain, dalam melaksanakan isi dari keputusan lebih mudah, murah dan sederhana, para pihak dapat tetap menjaga kerukunan dan hubungan yang baik, serta turut serta membantu terwujudnya kedamaian dan ketertiban umum. Pelaksanaan keputusan dengan forum APS ini akan dapat terlaksana dengan baik, apabila para pihak yang bersengketa dapat secara konsisten dan konsekuen menjalankan apa yang telah menjadi keputusan bersama. Pada dasarnya hal tersebut bertujuan untuk tetap tercipta suatu kedamaian dan kerukunan sekalipun terdapat permasalahan.

Apabila merujuk pada nilai-nilai historis, karakteristik asli dari bangsa Indonesia dalam menyelesaikan suatu permasalahan adalah melalui forum musyawarah untuk mencapai mufakat. Tentu dengan penyelesaian masalah

dengan metode tersebut, akan memberikan dampak positif secara sosiologis, psikologis maupun secara yuridis. Oleh karena itu, sesungguhnya, penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa yang pada intinya adalah musyawarah secara kekeluargaan untuk memperoleh penyelesaian secara bersama-sama dan guna mencapai *win-win solution*, sudah menjadi budaya asli bangsa Indonesia.

Sebelumnya telah disampaikan bahwa UU APS telah memberikan opsi mengenai bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang dapat dipilih oleh pihak-pihak yang bersengketa, yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Akan tetapi, dalam undang-undang tersebut tidak diberikan penjelasan dan batasan-batasan mengenai hal tersebut. Praktis hanya negosiasi dan mediasi yang sedikit mendapatkan penjelasan mengenai pelaksanaannya (Pasal 6 UU APS). Namun, apa yang dimaksud dengan negosiasi dan mediasi tidak diberikan penjelasan secara khusus dan tegas dalam undang-undang tersebut.

Rochani Urip Salami dan Rahadi Wasi Bintoro berpandangan bahwa negosiasi merupakan penyelesaian sengketa secara damai yang hanya terdiri dari para pihak saling berhadapan secara langsung, tanpa terlibatnya pihak ketiga dalam upaya penyelesaian sengketa (Salami & Bintoro, 2008). Berdasarkan pandangan tersebut di atas, dapat ditafsirkan bahwa ketentuan Pasal 6 ayat (2) UU APS merupakan ketentuan mengenai pelaksanaan negosiasi. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa “Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak...”. Pertemuan langsung oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketa merupakan indikator bahwa yang dimaksud pada ketentuan tersebut adalah mengenai negosiasi.

Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3) bahwa “dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa

atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator”. Mediator yang dimaksudkan dalam ketentuan tersebut adalah pihak ketiga yang ada dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi. Posisi mediator dalam proses mediasi diharapkan mampu hadir sebagai penengah. Oleh karenanya, mediator sebagai pihak ketiga dalam hal ini bukanlah berposisi sebagai *decision maker* dalam penyelesaian sengketa (Basarah, 2011). Mediator dalam posisinya tersebut, diharapkan mempunyai pengalaman, keahlian dalam bidang yang menjadi objek sengketa. Sehingga mediator mampu menengahi, memberikan penjelasan mengenai duduk perkara dan sekaligus sangat dimungkinkan mampu menawarkan solusi dalam menyelesaikan sengketa para pihak, sepanjang solusi tersebut disetujui oleh para pihak.

Menurut Parman Komarudin, unsur-unsur mendasar dari mediasi antara lain adanya permasalahan (sengketa) antara para pihak yang membutuhkan penyelesaian, penyelesaian sengketa tersebut diselesaikan melalui perundingan (musyawarah), tujuan dari perundingan tersebut adalah untuk mencapai kesepakatan perdamaian dan perundingan dilaksanakan dengan adanya peranan mediator dalam membantu penyelesaian sengketa (Komarudin, 2014). Mengenai apa yang dimaksud dengan mediasi, secara tegas disebutkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut mengatur bahwa mediasi adalah “cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator”.

Berdasarkan pada penjelasan di atas, maka penyelesaian sengketa pertanahan yang digolongkan ke dalam sengketa perdata, mempunyai peluang untuk dapat diselesaikan menggunakan *alternative dispute resolution*. Tentunya penyelesaian dengan metode tersebut pada dasarnya mengedepankan kesepakatan para pihak yang bersengketa pada saat sebelum dimulai penyelesaian sengketa dengan metode tersebut, maupun pada saat telah berakhir proses penyelesaian sengketa, yang kemudian dituangkan dalam

perjanjian dengan memperhatikan prinsip-prinsip perjanjian.

3. Asas-Asas Perjanjian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui *Alternative Dispute Resolution*

Dalam penjelasan di atas telah dijelaskan bahwa sengketa perdata tentang tanah sangat berpeluang untuk diselesaikan melalui metode *alternative dispute resolution*. *Alternative dispute resolution* merupakan suatu upaya penyelesaian suatu sengketa perdata yang didasarkan pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tersebut adalah kesepakatan yang tunduk pada asas-asas perjanjian. Terdapat beberapa asas perjanjian yang menjadi pedoman dasar saat para pihak membuat suatu kesepakatan untuk memilih *alternative dispute resolution* sebagai upaya penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* dan asas personalitas.

Ketentuan Pasal 1338 ayat 1 menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” pada ketentuan tersebut mengandung makna bahwa setiap orang dimungkinkan untuk membuat perjanjian apapun selain dari yang diatur KUHP, sepanjang memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHP). Dora Kusumastuti berpandangan bahwa kebebasan berkontrak tidaklah dapat diartikan sebagai suatu kebebasan yang sebebaskan-bebasnya, melainkan suatu kebebasan yang dilandaskan dan mencerminkan adanya suatu itikad baik dari para pihak yang dimulai sejak pra kontrak dan kemudian dilanjutkan pada pelaksanaan isi kontrak atau perjanjian itu sendiri (Kusumastuti, 2014).

Asas kebebasan berkontrak menjadi prinsip dasar bagi para pihak untuk membuat perjanjian tersebut. Menurut H. Eman Suparman, prinsip kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak menyepakati pokok-pokok dari kontrak (*main of contract*) sekaligus juga

memberikan kebebasan bagi para pihak menentukan pilihan penyelesaian sengketa (Suparman, 2012). Berdasarkan hal tersebut, maka pilihan forum (*choice of forum*) terkait penyelesaian sengketa yang dituangkan dalam suatu perjanjian oleh para pihak merupakan bagian dari implementasi asas kebebasan berkontrak.

Asas itikad baik disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHP. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya asas tersebut, maka perjanjian yang dirancang dan disepakati oleh para pihak hendaknya bernuansa keadilan dan kepatutan bagi kedua belah pihak yang berasal dari hati nurani para pihak.

Aris Setyo Nugroho menyebutkan bahwa dalam teori hukum perjanjian modern menjelaskan penerapan asas itikad baik tidaklah dapat baru dilaksanakan pada saat pelaksanaan isi perjanjian, akan tetapi mengedepankan pelaksanaan asas itikad baik sudah dilaksanakan pada saat dimulainya perundingan antara para pihak (Nugroho, 2014). Seperti yang tertuang dalam Pasal 6 ayat (1) UU APS, bahwa “sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”. Dalam ketentuan tersebut sangat jelas menitikberatkan penyelesaian sengketa dengan alternatif penyelesaian sengketa harus dilandasi adanya itikad baik dari para pihak.

Menurut pandangan penulis, menerapkan asas itikad baik dalam alternatif penyelesaian sengketa perdata tentang tanah tidak hanya pada saat pelaksanaan kesepakatan saja, akan tetapi itikad baik tersebut seharusnya sudah tercermin pada saat adanya niat (pra penyelesaian sengketa) dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa perdata tentang tanahnya dengan cara alternatif penyelesaian sengketa. Kemudian asas ini juga wajib diterapkan pada saat perundingan untuk mencari jalan keluar (*win win solution*) mengenai sengketa tanah oleh para pihak. Tanpa adanya itikad baik dari para pihak, maka *win-win solution* yang diharapkan oleh para pihak ketika memilih

jalur penyelesaian melalui alternatif penyelesaian sengketa tidak akan pernah tercapai. Begitu juga mengenai pelaksanaan dari hasil penyelesaian sengketa yang bersifat final dan mengikat serta untuk dilaksanakan dengan itikad baik seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (7) UU APS.

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHP disebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak (*consensus*). Kesepakatan antara para pihak merupakan hal yang sangat krusial dalam perjanjian yang sangat menentukan lahir dan berlakunya suatu perjanjian. Dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, maka dapat disimpulkan bahwa telah terjadi suatu titik temu kepentingan-kepentingan dari para pihak. Disamping itikad baik, alternatif penyelesaian sengketa juga sangat bergantung pada tercapainya kesepakatan dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis, seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) UU APS. Tanpa adanya kata sepakat dari kedua belah pihak maka perjanjian menjadi tidak sah atau mempunyai konsekuensi hukum dapat dibatalkan.

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam hal ini adalah, kata sepakat dari kedua belah pihak yang terbebas dari adanya unsur penipuan dan daya paksa dari pihak lain. Sehingga kata sepakat tersebut murni dari nurani para pihak setelah adanya *bargaining process* berupa tawar-menawar yang dilandasi dengan itikad baik tentunya. Dalam rangka penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, apabila para pihak memilih alternatif penyelesaian sengketa sebagai jalur yang ditempuh, maka para pihak harus menyepakatinya terlebih dahulu secara bersama-sama. Sekaligus juga bahwa tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak merupakan bagian awal dan akhir dari suatu proses negosiasi, mediasi maupun konsiliasi dalam penyelesaian sengketa perdata tentang tanah dan kesepakatan tersebut akan menjadi undang-undang bagi para pihak sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang akan dituangkan dalam bentuk tertulis.

Asas *pacta sunt servanda* adalah asas yang paling mendasar dalam konteks

pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian yang berlaku secara universal. Asas ini mengikat para pihak pasca tercapainya suatu kesepakatan yang mengikat para pihak yang membuat kesepakatan tersebut (asas personalitas) dan akan mempunyai sanksi tertentu akibat tidak ditaati dan dilaksanakannya isi dari kesepakatan tersebut. Menurut Purwanto, asas *pacta sunt servanda* terkait dengan kontrak atau perjanjian yang disepakati oleh antar individu dan asas ini mengandung makna bahwa perjanjian yang didasarkan atas kesepakatan yang sempurna menjadi undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya dan apabila terjadi pengingkaran terhadap isi (kewajiban-kewajiban oleh para pihak) dari perjanjian tersebut, maka pengingkaran tersebut merupakan suatu perbuatan wanprestasi (Purwanto, 2009).

Oleh karena itu, pelaksanaan dari asas ini tidak dapat dilepaskan dari asas lainnya, yaitu asas itikad baik. Dalam konteks penyelesaian sengketa perdata tentang tanah, maka ketika para pihak telah bersepakat menyelesaikan sengketa mereka melalui negosiasi maupun mediasi para pihak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan kesepakatan tersebut. Kemudian pasca negosiasi maupun mediasi, tentu juga terdapat kesepakatan-kesepakatan yang oleh para pihak disepakati untuk menyelesaikan sengketa tanah mereka secara damai, maka isi dari kesepakatan perdamaian dengan syarat-syaratnya juga menjadi undang-undang bagi para pihak yang wajib untuk ditaati dan dilaksanakan.

C. Simpulan

Berdasarkan uraian di atas mengenai peluang penyelesaian sengketa perdata tentang tanah melalui *alternative dispute resolution* dengan asas-asas perjanjian di dalamnya, penulis dapat menarik suatu kesimpulan, yaitu :

1. Bahwa penyelesaian sengketa perdata tentang tanah selain dapat diselesaikan melalui persidangan di pengadilan (*litigation*), ternyata penyelesaian sengketa tersebut mempunyai peluang untuk dapat diselesaikan melalui jalur di luar pengadilan (*out of court dispute settlement*). Adapun yang mendasari peluang tersebut, karena sengketa tanah

mengenai hak penguasaan atas tanah tergolong ke dalam sengketa perdata dan secara normatif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman memberikan peluang untuk itu, yaitu dengan cara negosiasi, mediasi dan konsiliasi.

2. Dalam rangka penyelesaian sengketa perdata tentang tanah diselesaikan melalui *alternative dispute resolution*, maka penyelesaiannya tidak dapat mengabaikan asas-asas hukum yang berlaku mengenai perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* dan asas personalitas. Asas-asas hukum perjanjian tersebut menjadi prinsip dasar dan wajib diimplementasikan di dalam setiap kesepakatan-kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa perdata tentang tanah melalui *alternative dispute resolution*, baik pada tahap awal (pra-penyelesaian) sampai pada tahap akhir (pasca penyelesaian) termasuk pada saat pelaksanaan kesepakatan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrazyid, P. (2011). Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Jakarta: Fikahati Aneska.
- Ariani, N. V. (2012). Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan (Non Litigation Alternatives Business Dispute Resolution). *Rechts Vinding*, 1(2), 277294. Retrieved from <http://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/101/107>
- Bali, N. (2017, January 31). NusaBali. <http://www.nusabali.com/berita/10582/tiada-Bukti-Kepemilikan-Tergugat-Disumpah-Cor-Di-Pura-Ulun-Kulkul>.
- Basarah, M. (2011). Prosedur Alternatif Penyelesaian Sengketa Arbitrase Tradisional dan Modern (On line). Yogyakarta: Genta Publishing.
- Komarudin, P. (2014). PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH MELALUI JALUR NON LIGITASI Parman Komarudin. *Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 1 N, 87105. Retrieved from <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/IQT/article/view/138>
- Kusumastuti, D. (2014). KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM KONTRAK BAKU KREDIT PERUMAHAN Dora Kusumastuti, 9, 3439. Retrieved from http://ejournal.unisri.ac.id/index.php/widya_wacana/article/view/949
- Limbong, B. (2014). Politik Hukum Pertanahan. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Nugroho, A. S. (2014). 527-1017-1-SM.pdf. *Jurnal Repertorium*, Edisi I Ja, 7482. Retrieved from <http://jurnal.uns.ac.id/index.php/repertorium/article/view/527/497>
- Purwanto, H. (2009). Keberadaan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian internasional *. *Mimbar Hukum*, Vol. 21 No, 155170. Retrieved from <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/view/16252>
- Salami, R. U., & Bintoro, R. W. (2008). Aletnratif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Transaksi Elektronik (E-Commerce). *Jurnal Dinamika Hukum*, 2(4), 124135. Retrieved from dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/.../109
- Santoso, U. (2010a). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Santoso, U. (2010b). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Suparman, E. (2012). *Arbitrase dan Dilema Penegakan Keadilan*. Jakarta: Fikahati Aneska.