MEDIASI TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI BENGKALIS

Oleh : Muhammad Irham

Pembimbing I : Dr. Maryati Bachtiar, SH., M.Kn

Pembimbing II : Dasrol, SH, MH

Alamat : Jl. Garuda Sakti KM 3 Pekanbaru

Email : Muhammadirham544@gmail.com

ABSTRACT

The dispute settlement through mediation prioritizes the principles of deliberation to achieve consensus that is in harmony with the culture of the Indonesian nation, then it is proper that the mediation is applied maximally in every process of dispute settlement in court. Integrated mediation in the courts is a process of dispute settlement that must be taken as an instrument to reduce the burden of civil litigation in court, the active role of the parties in mediation with the help of a neutral mediator judge to achieve the peace process through simple mediation, fast and low cost. This study aims to gain clarity about the process of mediation in court which includes the stages of mediation and the effectiveness of the mediation in case reduction, the constraints faced by the courts and efforts to overcome them.

The problems in this research are 1) How is the procedure of mediation to settlement of land ownership dispute in the District Court of Justice of Bengkalis based on Supreme Court Regulation Number 1 Year 2008 About Mediation Procedure in Court? 2) How is the effectiveness of the implementation of mediation in the settlement of land ownership disputes in the Legal District of Bengkalis District Court? 3) What are some barriers that occur in mediating the settlement of land ownership disputes in the Legal District of Bengkalis District Court? This research method uses Juridical Empirical approach. The location of this research was conducted in the jurisdiction of Bengkalis District Court. The population in this research is the Chairman of Bengkalis District Court, Bengkalis District Court Judge, Mediator. The data source of this research is primary data and secondary data by collecting data through interview, literature study. The data analysis technique used is qualitative.

The general picture in this study is a description of the mediation concept in the Court, a picture of the mediation and a description of the settlement of land rights disputes. The description of the mediation concept in the court discusses the scope, objectives, principles, and mediation process, the Overview of mediation discussing the roles, functions, and tasks of mediators. A description of the settlement of land disputes addresses the settlement of land disputes through the Court and outside the Court.

The process of conducting mediation in the courts includes stages of a general and non-detailed regulation commencing with the registration of a lawsuit by the party by paying court fees and determining the judge and summoning the parties, in the pre-mediation phase of the panel of judges explaining the mediation and proceeding with the judges' the mediation process of submitting a resume and receiving a peace option from a mediator judge and proceeding with a meeting or caucus session, the final stages of mediation result in a peace agreement or failure. The cause of the failure of mediation due to the limitations of mediators, facilities, and lack of support from the parties, the efforts undertaken in order to carry out mediation proceed effectively with the criteria of mediator judgment and the provision of space for mediation and peace options offered to the parties

Keywords: Mediation Engineering - Settlement - Land Rights – Mediator

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah diberikan penjelasan yang tertera bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam rangka mempelancar pengurusan, penggunaan serta pemanfaatan kekayaan negara, maka seluruhnya diserahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, yang bertindak selaku Badan Penguasa berdasarkan wewenang dari rakyat serta mempergunakan wewenang itu untuk sebesar-besarnya kepada kemakmuran rakyat.¹

Dengan dibentuknya UUPA, maka terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia, yaitu terwujudnya suatu keseragaman hukum tanah nasional. Perubahan tersebut bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsep yang mendasar, maupun isinya harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.²

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang untuk:³

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan

dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

dalam Undang-Undang Pokok Agraria sendiri yang merupakan peraturan bidang pertanahan, memang mengandung 2 (dua) dimensi, yaitu :

1. Hak Publik yang merupakan kewenangan negara berupa hak "menguasai" dari negara, hal ini terkait dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dan
2. Hak Perorangan berupa hak-hak yang dapat dipunyai/dimiliki seseorang untuk menjual, menghibahkan, dan lain-lain⁴

Menurut Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Hak Menguasai Negara hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, hubungan antara negara dengan tanah sangat mempengaruhi dan menentukan isi peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan masyarakat hukum adat dengan tanah ulayat serta pengakuan dan perlindungan hak-hak yang timbul dari hubungan-hubungan hukum tersebut.

Sebagai gambaran, pada saat ini di Kabupaten Bengkalis kasus-kasus yang timbul dan sering mencuat ke permukaan adalah berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah. Hal ini diakibatkan masih terdapatnya jual beli tanah oleh

¹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, 2003, hlm. 34.

²G.Kartasapoetra, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, 2001, hlm. 10.

³B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, 2004, hlm. 29.

⁴Muchsin, *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya*, Makalah Seminar Nasional Pertanahan 2002 "Pembaharuan Agraria", Yogyakarta, 2002, hlm 12.

masyarakat yang masih menggunakan surat bukti atas hasil dari transaksi jual beli tanah dari si pemilik tanah dengan si pembeli tanah yang biasa disebut dengan segel. Segel atau surat bukti jual beli dari penjual ke pembeli tanah tersebut masih merupakan suatu tanda sahnya jual beli di antara para pihak yang berkepentingan tetapi surat bukti ini tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat jika tidak diterbitkan sertifikat tanah yang merupakan bentuk dari surat kepemilikan resmi dari pemerintah bahwa tanah tersebut telah tercantum dan terdaftar di kantor pertanahan setempat dimana letak tanah itu berada.

Salah satu cara yang dilakukan untuk mengatasi penumpukan perkara adalah melalui mediasi. Mediasi pada prinsipnya merupakan salah satu bentuk dari Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*) berdasarkan UU No. 30 Tahun 1999⁵. Dikatakan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa karena mediasi merupakan satu Alternatif Penyelesaian Sengketa di samping pengadilan. Panjangnya proses peradilan, mulai dari tingkat Pengadilan Pertama, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) membuat penyelesaian membutuhkan waktu yang lama padahal masyarakat mencari proses penyelesaian yang mudah dan cepat. Dalam kenyataannya, sampai saat ini belum ada yang mampu mendesain sistem peradilan yang efektif dan efisien.

Banyak aspek yang harus dipertimbangan agar tidak saling berbenturan. Banyaknya perkara Kasasi dan PK yang setiap tahunnya semakin menumpuk, mendorong Mahkamah Agung (MA) mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dengan keluarnya Perma ini diharapkan mampu mengurangi

penumpukan perkara di pengadilan dengan cara mengintegrasikan mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan. Jadi, perkara-perkara yang sederhana, tidak perlu diselesaikan berlarut-larut.

Berdasarkan hasil pengamatan lapangan penulis di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis terdapat proses mediasi penyelesaian sengketa terhadap hak milik atas tanah. Dari tahun 2014 hingga 2016 perkara hak kepemilikan atas tanah ini ada 10 (sepuluh) perkara yang masuk pada wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis, namun dari 10 (sepuluh) kasus tersebut hanya 2 (dua) perkara yang berhasil diselesaikan melalui mediasi pengadilan, isi dari perdamaian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku atau yang bertentangan dengan kesusilaan. Hal ini sesuai dengan pasal 154 R.Bg. (*Rechtsreglement voor de buitengewesten*) dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.⁶

Sehubungan dengan permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul “**Mediasi Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses mediasi terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan?
2. Bagaimanakah efektifitas pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis?

⁵Munir Fuady, *Arbitrase Nasional*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000, hlm 5

⁶Peraturan Mahkamah Agung No.01 tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di pengadilan.

3. Hambatan apa sajakah yang terjadi di dalam mediasi terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui prosedur mediasi terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- b. Untuk mengetahui efektifitas pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis
- c. Untuk mengetahui hambatan yang terjadi mengenai mediasi terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah atau mengembangkan ilmu bagi penulis mengenai mediasi terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis.
- b. Sebagai referensi bagi peneliti berikutnya, khususnya yang melakukan penelitian dalam topik yang sama sehingga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.
- c. Untuk kepentingan instansi-instansi yang terkait yang memiliki hubungan dengan objek penelitian mengenai mediasi terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis.

D. Kerangka Teori

1. Konsep tentang Mediasi

2. Konsep Tentang Sengketa Pertanahan
3. Teori Efektifitas Hukum

E. Kerangka Konseptual

1. Tanah Hak adalah tanah yang di atasnya ada hak seseorang/suatu badan hukum.⁷
2. Tanah terdaftar adalah tanah yang sudah disertifikatkan dan terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional.⁸
3. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.
4. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.⁹
5. Pendaftaran tanah adalah rangkuman kegiatan yang dilakukan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar menjadi bidang-bidang tanah dan satuan rumah-rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak nya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.¹⁰
6. Sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu.¹¹
7. Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan

⁷Effendi Perangin, *Sanksi pidana dalam Konflik Pertanahan*, : Kencana, Jakarta, 2001, hlm. 6.

⁸*Ibid.* hlm 6.

⁹Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

¹⁰Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 48.

hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.¹²

8. Mediasi dapat diartikan, bahwa para pihak yang bersengketa mengizinkan pihak ketiga untuk terlibat ke dalam sengketa dan membantu para pihak untuk mencapai penyelesaian.¹³

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *juridis empiris* yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.¹⁴

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini penulis lakukan di wilayah Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah sekumpulan objek yang hendak diteliti berdasarkan lokasi penelitian yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁵ Adapun populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis..
- 2) Hakim.
- 3) Hakim Mediator
- 4) Para Pihak Yang Melalui Mediasi di Pengadilan Negeri Bengkalis

b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah dalam melakukan penelitian.¹⁶ Adapun sampel yang akan dihubungi Penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel I.1
Populasi dan Sampel

No	Responden	Populasi	Sampel	%
1.	Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis	1	1	100 %
2.	Hakim	7	2	28 %
3.	Hakim Mediator	3	2	66 %
4.	Para Pihak Yang Melalui Mediasi pada Sengketa Tanah di Pengadilan Negeri Bengkalis	20	2	10 %
Jumlah		31	7	-

Sumber Data : Data Lapangan Terhadap Perkara Hak Milik Atas Tanah Tahun 2016

4. Sumber Data

a. Data primer,

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari data di lapangan, yaitu data dari hak milik atas tanah yang mengalami sengketa di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis.

b. Data sekunder,

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan melakukan studi

¹²*Ibid.*

¹³*Ibid.*

¹⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 2000, hlm.7.

¹⁵Bambang Waluyo, *Penelitian hukum dalam praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.44.

¹⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm. 82.

kepuustakaan bahan-bahan hukum yang terdiri dari 3, yaitu:¹⁷

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat,¹⁸ dimana dipergunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis, yaitu sebagai berikut:
 - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Mediasi.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa serta memahami bahan hukum primer, misalnya hasil-hasil penelitian, pendapat pakar hukum atau rancangan undang-undang dan jurnal hukum,¹⁹ yang memiliki hubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberi informasi, petunjuk maupun penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum,

ensiklopedia yang akan dibahas atau diteliti dalam penelitian ini.²⁰

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun yang menjadi alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah;

- a. Wawancara.
- b. Studi kepustakaan.

6. Analisis Data

Berdasarkan dengan rumusan permasalahan dan pembahasan atas permasalahan yang dipergunakan maka teknik analisis data penulis lakukan dengan metode *kualitatif*, yaitu menguraikan data yang diperoleh dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, dan efektif sehingga dapat memberikan penjelasan atas rumusan permasalahan yang penulis angkat. Sedangkan metode berpikir yang penulis gunakan dalam menarik kesimpulan adalah *metode deduktif*. *Metode deduktif* ialah cara berpikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang bersifat khusus.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Mediasi Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi menurut Peraturan Mahkamah Agung tersebut ada dua tahap, yaitu :

1. Tahap Pra Mediasi yang diatur dalam Pasal 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yaitu : pada hari sidang yang telah ditentukan kedua belah pihak yang hadir diberitahu akan kewajiban untuk menumpuh terlebih dahulu jalur mediasi dan hakim harus menjelaskan prosedur mediasi dan

¹⁷Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.31.

¹⁸*Ibid.*

¹⁹*Ibid.* hlm. 32.

²⁰*Ibid.*

berusaha mendorong dan memotivasi para pihak atau kuasa hukum untuk berperan aktif di dalam proses mediasi intinya para pihak yang berperkara lebih dahulu menuntut mediasi, dan hakim wajib menunda proses persidangan perkara untuk memberikan kesempatan kepada para pihak menempuh proses mediasi. Dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja setelah sidang pertama, para pihak dan atau kuasa hukum mereka wajib berunding guna memilih mediator dari daftar mediator yang dimiliki oleh pengadilan atau mediator di luar daftar pengadilan termasuk biaya yang akan timbul akibat pemilihan mediator;

2. Tahap Mediasi yang diatur dalam Pasal 13 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang intinya dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pemilihan atau pemilihan mediator yang disepakati, para pihak wajib menyerahkan fotocopy dokumen yang memuat duduk perkara, fotocopy surat-surat yang diperlukan, dan hal-hal yang terkait dengan sengketa kepada mediator dan para pihak. Proses mediasi berlangsung paling lama 40 (empat puluh) hari kerja sejak mediator dipilih oleh para pihak atau ditunjuk oleh ketua Majelis Hakim. Jika mediasi menghasilkan kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan di tanda tangani oleh para pihak dan mediator. Kesepakatan wajib memuat klausula pencabutan perkara atau pernyataan perkara telah selesai. Para pihak wajib menghadap kembali pada hakim yang mengadili perkara, pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memberitahukan

telah tercapainya kesepakatan. Selanjutnya, hakim mengukuhkan kesepakatan sebagai akta perdamaian.

Apabila mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dalam waktu maksimal 40 hari, mediator wajib menyatakan secara tertulis bahwa proses mediasi telah gagal dan memberitahukan kegagalan tersebut kepada hakim. Setiap pihak diberi kesempatan untuk mempresentasikan suatu *outline* kepada mediator. Meskipun biasanya pihak yang mengajukan kasus yang memulai presentasi. Tujuan dari presentasi ini adalah memberikan informasi kepada mediator tentang sengketa mereka, memberikan kesempatan kepada para pihak untuk didengar dan juga memberi kesempatan kepada setiap pihak mendengarkan kasus sengketa yang terjadi dari pihak lainnya secara langsung.

Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi sangat diperlukan ketrampilan daripada mediator. PERMA Mediasi tidak mengatur secara rinci mengenai bagaimana teknik dan ketrampilan mediator dalam melakukan mediasi terhadap para pihak, namun disebutkan bahwa mediator yang memediasi para pihak harus mediator yang memiliki sertifikat.²¹

Mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win win solution*. Upaya untuk mencapai *win win solution* itu ditentukan oleh beberapa faktor diantaranya:²²

1. Proses Pendekatan yang objektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling

²¹Pasal 5 ayat 1 PERMA Mediasi

²²Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2008.

menguntungkan, dengan catatan, bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan pada posisi atau kedudukan para pihak. Apabila kepentingan yang menjadi fokusnya, pihak-pihak akan lebih terbuka untuk berbagai kepentingan. Sebaliknya, jika tekanannya pada kedudukan, para pihak akan lebih menutup diri karena hal itu menyangkut harga diri mereka;

2. Kemampuan yang seimbang dalam proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap pihak yang lainnya.

Teknik dan ketrampilan mediator sebagaimana yang dinyatakan oleh bapak Takdir Rahmadi dalam bukunya yang berjudul *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* antara lain sebagai berikut:²³

1. Keterampilan mengorganisasikan mediasi;
2. Keterampilan berunding;
3. Keterampilan memfasilitasi perundingan;
4. Keterampilan berkomunikasi:
 - a. Keterampilan komunikasi verbal;
 - b. Keterampilan mendengar secara efektif;
 - c. Keterampilan membingkai ulang;
 - d. Keterampilan bertanya;
 - e. Keterampilan menyatakan ulang;
 - f. Keterampilan memparafrase;
 - g. Keterampilan komunikasi non verbal;
 - h. Keterampilan menyimpulkan;
 - i. Keterampilan membuat catatan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Pengadilan Negeri Bengkalis, bahwa dari kasus-kasus yang terjadi pada tahun 2014 hingga 2016 hanya dua (2) perkara yang berhasil dilakukan melalui mediasi.

Perkara Yang Masuk dari Tahun 2014 sampai dengan 2016 kasus mediasi yang penulis jadikan sampel dalam penelitian ini adalah Kasus perdata No.5/PDT.G/2016/PN.Bls di Pengadilan Negeri Bengkalis. Dalam perkara perdata No.5/PDT.G/2016/PN.Bls di Pengadilan Negeri Bengkalis berhasil diselesaikan melalui penyelesaian mediasi.

Berawal dimana tanah kebun durian dan manggis milik dari keluarga Zainuddin telah dikuasai oleh beberapa orang. Duduk perkara yakni mengenai peletakkan dan atau melakukan status quo terhadap sebidang tanah kebun durian dan manggis ± 5.133,5 meter², yang terletak Dusun Simpang Merpati RT.02 RW.01 Desa Meskom Kecamatan Bengkalis Kabupaten Bengkalis yang saat sekarang ini telah dikuasai oleh tergugat II, III, dan IV dengan cara melawan hukum antara Auzar Bin Zainuddin sebagai Penggugat I, Samsinar Binti Zainuddin sebagai penggugat II, Muhammad Nasir Bin Zainuddin sebagai penggugat III, Syamsir Bin Zainuddin sebagai penggugat IV, dan Absar Bin Zainuddin sebagai penggugat V melawan Khairun sebagai tergugat I, Iskandar Bin Johar sebagai tergugat II, M. Khorri Bin Johar sebagai tergugat III, Junaidi sebagai tergugat IV. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya. Menyatakan secara hukum para tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Menyatakan secara hukum tanah kebun durian dan manggis ± 5.133,5 meter², yang terletak Dusun Simpang Merpati RT.02 RW.01 Desa Meskom Kecamatan Bengkalis Kabupaten Bengkalis, yang saat sekarang ini telah dikuasai oleh para tergugaat I, II, III dan tergugat IV, dengan batas-batas/sepadan tanah sebagai berikut:

Utara : Lebai Hasan/Apiau;
Selatan : Jalan Utama Meskom;
Barat : Nur Aini;
Timur : Apiau.

²³Takdir Rahmadi, *Op.Cit.* hlm, 123.

Hal ini berawal dari Penggugat atau keluarga Zainuddin melaporkan Tergugat hak atas tanah milik keluarga yang dikuasai kepada Pengadilan Negeri Bengkalis pada Desember 2015. Namun dalam hal ini tergugat mengaku bahwa tanah tersebut telah menjadi hak milik dari para tergugat sudah sejak lama. Namun tergugat sudah mengambil beberapa meter tanah milik keluarga penggugat, untuk itulah penggugat melaporkan tergugat ke Pengadilan Negeri Bengkalis.

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 mewajibkan para pihak untuk terlebih dahulu menempuh mediasi sebelum sengketa diputus oleh hakim, dan memerintahkan hakim pemeriksa perkara untuk mewajibkan para pihak menempuh mediasi terlebih dahulu. Jika proses mediasi tidak ditempuh atau sebuah sengketa langsung di periksa dan diputus oleh hakim, konsekuensi hukumnya adalah putusan itu batal demi hukum untuk itu maka melihat kasus ini ditempuh mediasi terlebih dahulu.

Kesepakatan antara penggugat dan tergugat berdasarkan hasil mediasi adalah bahwa tanah/lahan tersebut diatas dibagikan sesuai kesepakatan yang mana para peenggugat mendapat bagian seluas lebih kurang 3.920 meter persegi. Dengan batas-batas/sepadan sebagai berikut:

Utara : Lebai Hasan/Apiau;
Selatan : Jalan Utama Meskom;
Barat : Nur Aini;
Timur : Apiau.

Para Tergugat mendapat bagian seluas lebih kurang 1.213 meter persegi dengan batas-batas/ sepadan sebagai berikut:

Utara : Lebai Hasan;
Selatan : Jalan Utama Meskom;
Barat : Ahli waris Zainuddin;
Timur : Apiau.

Adalah sah secara hukum milik para penggugat, kemudian para tergugat wajib mentaati isi dari kesepakatan antara lain:

- 1) Menghukum para tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materil dan inmateril total Rp.1.240.000.000 (1 milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan perincian :
 - a. Ganti rugi materil Rp.240.000.000 (dua ratus empat puluh juta rupiah)
 - b. Ganti rugi inmateril Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
 - 2) Menghukum para tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - 3) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh pengadilan negeri Bengkalis terhadap 3 (tiga) unit rumah berdiri diatas tanah kebun durian dan manggis milik para penggugat ± 5.133,5 meter², yang terletak Dusun Simpang Merpati RT.02 RW.01 Desa Meskom Kecamatan Bengkalis Kabupaten Bengkalis.
 - 4) Menghukum para tergugat untuk menyerahkan tanah aquo dalam keadaan kosong dan baik kepada para penggugat
 - 5) Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, *verzet*, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorra ad*)
 - 6) Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
Atau apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*exaiquo et bono*).
- Adapun tahapan pelaksanaan mediasi pada perkara No.5/PDT.G/2016/PN.Bls, pada sidang pertama hakim menyarankan

para pihak untuk menempuh jalur mediasi terlebih dahulu dan diberi kesempatan untuk memilih mediator, namun para pihak menyerahkan pemilihan mediator kepada majelis hakim. Pada pertemuan pertama bersama mediator, mediator menjelaskan prosedur mediasi terlebih dahulu kepada para pihak, berhubung para pihak memiliki ikatan kekeluargaan yang sudah saling kenal sebelumnya berdasarkan kesepakatan para pihak mediator langsung memberi kesempatan para pihak apa yang menjadi keberatan dan keinginan masing-masing.²⁴

Teknik dan keterampilan yang mediator lakukan antara lain:

1. Keterampilan membuat catatan, mediator membuat catatan untuk menulis hasil mediasi yang bertujuan untuk mencatat hasil-hasil perundingan, yang akan berguna bagi mediator dalam merumuskan kesepakatan perdamaian jika mediasi berhasil;
2. Keterampilan mengorganisasikan mediasi, dalam hal mengatur jalannya lalu lintas perundingan, siapa yang berbicara terlebih dahulu dan siapa yang kemudian, hakim yang melakukan perkara mediasi tersebut juga berupaya membuat suasana menjadi tidak kaku sehingga suasana kekeluargaan yang mulai renggang akibat dari kasus ini dapat mencair;
3. Memfasilitasi perundingan, mediator mengusulkan kepada kedua belah pihak agar lahan atau kebun durian dan manggis para penggugat diganti rugi saja oleh para tergugat. Penggugat menyampaikan bahwa penggugat bersedia menyerahkan tanah terhadap tergugat dengan syarat ganti rugi. Awalnya penggugat tidak bersedia atas jumlah ganti rugi yang

tergugat tawarkan, namun mediator memfasilitasi perundingan dengan cara memberi masukan mengenai gambaran proses berperkara di pengadilan nantinya membutuhkan waktu yang lama, biaya yang besar, tenaga habis, dan yang lebih buruknya belum tentu hakim memutuskan pihak penggugat dan/atau tergugat adalah sebagai pemenangnya. Apalagi jika nanti ada salah satu pihak yang tidak terima, dan mengajukan upaya hukum, bisa memakan waktu bertahun-tahun.

2. Kasus Perdata No.29/PDT.G/2016/PN.Bls yang mana duduk perkara Penggugat mempunyai sebidang tanah dengan atas hak sebagai mana yang tertuang dalam surat keterangan yang dikeluarkan oleh kepala desa banglas (Amran. H. Mahadi) dan diregister di Kecamatan Tebing Tinggi (Drs. Zainuddin Abdullah) tertanggal 19 Maret 1988 atas nama Tergugat I (Suzie) yang berbatasan dengan:

Utara : Berbatasan dengan hutan bakau;

Selatan: Dengan tanah Helmi (Tergugat II);

Barat : Dengan Belukar;

Timur : Dengan Tanah Bakau.

Tanah Penggugat sudah di buat Pondasi bangunan oleh Pemerintah, tanah tersebut memiliki 2 sertifikat dengan penjual awal Tergugat I dan II, penggugat merasa dirugikan karena tidak pernah menjual tanah tersebut untuk penggugat menuntut tergugat atas kerugiannya.

Adapun tahapan pelaksanaan mediasi pada perkara No. 29/PDT.G/2016/PN.Bls yakni pada sidang awal hakim ketua menjelaskan kepada para pihak untuk menempuh mediasi, selanjutnya hakim ketua menjelaskan kepada para pihak tentang prosedur mediasi berdasarkan PERMA Mediasi, lalu para pihak setuju menyelesaikan perselisihan dengan jalur mediasi yang

²⁴Berdasarkan wawancara dengan Bapak Auzar Bin Zainuddin, salah satu penggugat yang menyelesaikan kasus dengan mediasi di Pengadilan Negeri Bengkalis pada 12 September 2016.

ditawarkan oleh hakim. Para pihak memilih mediator dari Pengadilan Negeri Bengkalis.

Mengenai tempat pelaksanaan mediasi di Pengadilan Negeri Bengkalis dilakukan di ruang mediasi yang telah disediakan. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 20 PERMA Mediasi ayat (1) PERMA Mediasi, mediasi diselenggarakan disalah satu ruang pengadilan tingkat pertama atau ditempat lain yang disepakati para pihak. (2) Mediator hakim tidak boleh menyelenggarakan mediasi diluar pengadilan.

Dari penelitian yang dilakukan terhadap Proses mediasi yang dilakukan di Pengadilan Negeri Bengkalis dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah belum memenuhi ketentuan Perma No. 1 Tahun 2008 khususnya terhadap ketersediaan tenaga hakim mediator.

B. Efektifitas Pelaksanaan Mediasi Yang Telah Berhasil Dalam Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Bengkalis

Ketentuan tentang kewajiban kesepakatan damai harus dibuat secara tertulis juga diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPperdata yang menyebutkan bahwa "*Persetujuan ini (perdamaian) tidaklah sah melainkan jika dibuat secara tertulis*" oleh karena itu, jelas bahwa perdamaian sebagaimana diatur dalam PERMA mediasi dan KUHPperdata merupakan perjanjian yang harus dibuat secara tertulis. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi jika suatu saat salah satu pihak mengingkarinya, maka dokumen kesepakatan itu dapat menjadi bukti untuk menuntut pelaksanaan kesepakatan yang telah dibuat.

Dokumen kesepakatan yang telah disepakati oleh para pihak dan ditandatangani akan dibawa ke hadapan hakim yang menyidangkan perkaranya untuk dapat dikukuhkan menjadi akta perdamaian. Menurut Pasal (1) ayat (2)

PERMA mediasi dinyatakan "*Akta perdamaian adalah akta yang memuat isi kesepakatan perdamaian dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan perdamaian tersebut yang tidak tunduk pada upaya hukum biasa maupun luar biasa*". Sejak saat kesepakatan damai itu dikukuhkan menjadi akta perdamaian oleh hakim, maka perkara yang melibatkan para pihak dianggap selesai.

Jika mediasi berhasil mencapai kesepakatan, maka mediator menuangkan butir-butir kesepakatan tersebut ke dalam dokumen kesepakatan. Ketentuan Pasal 23 ayat (3) PERMA Mediasi menyebutkan bahwa "*Hakim dihadapan para pihak hanya akan menguatkan kesepakatan perdamaian dalam bentuk akta perdamaian apabila kesepakatan perdamaian tersebut memenuhi syarat-syarat sebagai berikut*":

- a. Sesuai kehendak para pihak;
- b. Tidak bertentangan dengan hukum;
- c. Tidak merugikan pihak ketiga;
- d. Dapat dieksekusi;
- e. Dengan iktikad baik.

Setelah dokumen kesepakatan damai ditandatangani oleh para pihak, selanjutnya dokumen tersebut diserahkan ke hadapan Majelis Hakim yang menyidangkan perkaranya untuk dapat dikukuhkan menjadi akta perdamaian. Jika dikemudian hari kesepakatan damai tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela oleh salah satu pihak, maka dapat dimintakan secara paksa melalui prosedur eksekusi oleh pengadilan.

PERMA Mediasi tidak mengatur bagaimana dan seperti apa akta perdamaian dilaksanakan, sehingga proses eksekusi terhadap akta perdamaian mengacu pada ketentuan eksekusi bagi putusan pengadilan pada umumnya, karena akta perdamaian merupakan dokumen hukum yang kedudukannya disejajarkan dengan dokumen Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 130 ayat (2) HIR.

Eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara. Eksekusi akta perdamaian dilakukan karena pihak yang memiliki kewajiban tidak mau melaksanakan kewajiban itu secara sukarela.

C. Hambatan Mediasi Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Bengkalis

Dari perkara Kasus perdata No.5/PDT.G/2016/PN.Bls di Pengadilan Negeri Bengkalis, pelaksanaan kesepakatan tidak berlangsung sebagaimana mestinya karena kendala dan hambatan yang muncul dari para pihak, antara lain:

1. Di satu pihak penggugat menghendaki penguasaan hak milik atas tanah yang sejatinya memang milik dari penggugat secepat mungkin, dengan memindahkan rumah atau pemukiman dari pada tergugat, namun dilihat dari kemasyarakatan tergugat tidak punya pilihan lain untuk tetap tinggal di tanah hak milik dari pada penggugat yang telah lama mereka tempati.
2. Pelaksanaan kesepakatan itu dihambat oleh perbedaan-perbedaan kepentingan tentang siapa yang berhak untuk memperoleh bagian dari tanah sengketa yang akan dibagikan.

Dari hasil penelitian juga ditemukan hambatan proses mediasi yang terjadi dalam upaya penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Bengkalis adalah kekurangan tenaga hakim mediator, hal ini terlihat hakim mediator masih merangkap sebagai hakim dipersidangan. Seharusnya hakim mediator tidak merangkap sebagai hakim di persidangan.

Berdasarkan tabel III, Tabel perkara yang masuk pada Pengadilan Negeri Bengkalis dari tahun 2014 sampai dengan 2016, hanya ada dua perkara yang diselesaikan melalui mediasi yaitu Perkara No.No.5/PDT.G/2016/PN.Bls

Tahun 2016 dan Perkara No.10/PDT.G/2016/PN.Bls Tahun 2016. Hal ini dapat kita lihat efektifitas penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui mediasi di Pengadilan Negeri Bengkalis masih sedikit, namun penyelesaian ini merupakan salah satu penyelesaian sengketa pilihan agar penyelesaian sengketa cepat terselesaikan dengan biaya yang lebih murah.

Upaya mengatasi hambatan mediasi terhadap para pihak mediator harus :

- a. Menggali kasus sengketa yang terjadi dari pihak yang satu dengan pihak yang lain agar tercipta kesepakatan;
- b. Memberikan suasana dinamis pada proses mediasi apabila ditemukan jalan buntu dari suatu permasalahan sengketa;
- c. Para pihak dan kuasa hukum pihak dapat pula meminta terpisah, kuncinya mediator mengadakan pertemuan secara terpisah antara satu pihak dengan pihak lain. Setelah mengadakan pertemuan terpisah para pihak akan dikumpulkan kembali guna mendiskusikan dan membuat negosiasi akhir dengan menyelesaikan sengketa dengan lebih cermat didampingi oleh mediator sebagai pihak perantara atau pengawas untuk mendengar hasil akhir dari mediasi yang telah mereka jalani, apakah berhasil atau tidak, disini pihak perantara atau mediator memiliki batasan hanya sebagai perantara saja bukan pemutus hasil akhir dari mediasi para pihak, hasil akhir mediasi ditentukan para pihak yang bersengketa apakah menemui jalan tengah atautkah menemui jalan buntu, yang kesemuanya diberikan penilaian dan dicatat oleh mediator;
- d. Hasil dari mediasi akan dituangkan dalam tulisan atau catatan sebagai nota kesepakatan dan ditandatangani kemudian disempurnakan oleh pihak kuasa dari para pihak yang bersengketa sehingga menjadi kesepakatan akhir. Keputusan

perdamaian itu dituangkan dalam "Akta Perdamaian" yang dibuat oleh hakim atau mediator. Kedua belah pihak dihukum untuk mentaati isi "Akta Perdamaian" itu, dan isinya pada umumnya sudah jelas sekali dan diakhiri dengan menghukum kedua belah pihak untuk membayar biaya perkara masing-masing. Akta perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu putusan hakim yang biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau *inkracht van gewijsde*.

Sedangkan upaya mengatasi hambatan internal di Pengadilan Negeri Bengkulu adalah ketua pengadilan negeri Bengkulu menunjuk salah satu hakim yang ada di Pengadilan Bengkulu sebagai Hakim Mediator dan memperbolehkan hakim mediator menjadi hakim dipersidangan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses mediasi yang dilakukan di Pengadilan Negeri Bengkulu dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah belum memenuhi ketentuan karena diantara perkara sengketa hak milik atas tanah yang masuk hanya sebagian kecil yang dapat diselesaikan melalui mediasi.
2. Hasil mediasi dituangkan dalam tulisan atau catatan sebagai nota kesepakatan dan ditandatangani kemudian disempurnakan oleh pihak kuasa dari para pihak yang bersengketa sehingga menjadi kesepakatan akhir. Keputusan perdamaian itu dituangkan dalam "Akta Perdamaian" yang dibuat oleh hakim atau mediator. Kedua belah pihak dihukum untuk mentaati isi "Akta Perdamaian" itu, dan isinya pada umumnya sudah jelas sekali dan diakhiri dengan menghukum kedua belah pihak untuk membayar biaya perkara masing-masing. Akta perdamaian mempunyai kekuatan

seperti suatu putusan hakim yang biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau *inkracht van gewijsde*.

3. Hambatan mediasi yang terjadi dalam upaya penyelesaian sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Bengkulu adalah kekurangan tenaga hakim mediator, hal ini terlihat hakim mediator masih merangkap sebagai hakim dipersidangan. Semestinya hakim mediator tidak merangkap sebagai hakim di persidangan. Upaya yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Bengkulu dalam upaya mengatasi hambatan kekurangan hakim mediator, ketua pengadilan negeri Bengkulu memperbolehkan hakim mediator menjadi hakim dipersidangan.

B. Saran

1. Untuk menjalankan ketentuan Perma No.1 tahun 2008 Pengadilan Negeri Bengkulu seharusnya menambah tenaga Hakim Mediator baik dari Hakim di Pengadilan dan di luar pengadilan yang memiliki keterampilan bahasa yang baik, ahli dalam perdamaian dan memiliki sertifikat mediator sehingga teruji keahliannya. Sehingga tidak terjadi lagi hakim mediator merangkap sebagai hakim di persidangan.
2. Dalam akta perdamaian seharusnya ada kekuatan yang mengikat sehingga para pihak wajib mematuhi dan menjalankan nota dari kesepakatan bersama yang telah disepakati.
3. Alternatif Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi merupakan hal utama setiap perkara perdata yang akan diselesaikan di Pengadilan dan berharap kedepan lebih banyak masyarakat yang akan menggunakan Proses mediasi dengan pertimbangan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ashshofa, Burhan, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka cipta, Jakarta.
- Fuady, Munir, 2000, *Arbitrase Nasional*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2003, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Hermawan, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Goopaster, Gary, 1993, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, ELIPS Project, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2000, Rineka, Jakarta.
- Kartasapoetra, G., dkk, 2001, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Limbong, Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Margono, Suyud, 2004, *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Muchsin, 16 Juli 2002, *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya*, Makalah Seminar Nasional Pertanahan 2002 "Pembaharuan Agraria", Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P., 1993, *Komentar atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, Effendi, 2001, *Sanksi pembedaan dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta.
- Salim, HS, 2010 *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Prenada Media, Jakarta.
- Sihombing, B.F., 2004, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2000, *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Ifabert, Bandung.
- Sumardjono, Maria S.W., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Usman, Rachmadi, 2003 *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian hukum dalam praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal/Skripsi/Makalah

- Adly, Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Melalui Mediasi Berdasarkan PERMA No.5 Tahun 2003 (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata No.44/PDT.G/2004/PN.PBR), Tesis, Program Magister (S2) Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, 2007.

C. Peraturan Perundang - Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah.
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999
tentang Arbitrase dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa Diluar
Pengadilan, Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahu 1999
Nomor 138, Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor
3872
Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun
2003 tentang Mediasi.
Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01
Tahun 2008 Tentang Prosedur
Mediasi di Pengadilan

D. Media Internet

www.hukumonline.co.id, di akses pada
Tanggal 19 September 2016