

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang senantiasa dibutuhkan manusia untuk menopang kelangsungan hidup secara langsung maupun tidak langsung. Karena sedemikian krusial fungsinya dalam kehidupan, tanah menjadi aset yang bernilai tinggi dalam kehidupan manusia. Namun sayangnya, tanah adalah sumber daya alam yang terbatas ketersediaannya. Ketersediaan tanah yang terbatas di satu sisi dan kebutuhan manusia yang terus meningkat terhadap tanah di sisi lainnya sebagai konsekuensi dari semakin meningkatnya populasi manusia dan pertumbuhan perekonomian, telah mengakibatkan harga tanah semakin mahal. Akibat harga tanah yang semakin mahal, masyarakat baik perorangan maupun badan usaha, banyak yang memenuhi kebutuhan terhadap tanah dengan cara menyewa.

Sebagai suatu peristiwa hukum, sewa-menyewa diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548 sampai Pasal 1600. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, “Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.” Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1548 KUH Perdata bahwa

sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, KUH Perdata pun menjelaskan lebih lanjut mengenai arti dari perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata dijelaskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Diurnya sewa-menyewa dan perjanjian dalam undang-undang menunjukkan bahwa sewa-menyewa dan perjanjian merupakan urgensi dan fenomena yang sangat erat dengan kehidupan manusia sehari-hari sebagaimana diungkapkan oleh Djaja S. Meliala bahwa “perjanjian sewa-menyewa sama halnya dengan perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang penting karena sering dilakukan dalam praktek kehidupan manusia.”¹

Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana halnya perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensualisme yang bebas bentuknya. Dapat dibuat secara tertulis atau lisan.² Walaupun dapat dibuat secara lisan, sebaiknya perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis. Dalam makalahnya yang disampaikan pada pendidikan khusus profesi advokat pada program pasca sarjana ilmu hukum Universitas Jayabaya, Nurwidiatmo menyatakan bahwa tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna di kala timbul sengketa di kemudian hari.³

Dalam praktek sehari-hari, walaupun sewa-menyewa tanah itu sudah menjadi suatu hal yang lumrah di dalam masyarakat dan dilaksanakan melalui perjanjian tertulis dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum, namun sengketa dalam

¹ Djaja S. Meliala, S.H., M.H., *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus: Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hal. 59.

² *Ibid.*, hal. 58.

³ DR. Nurwidiatmo, S.H., M.H., M.M., *Merancang Dan Menganalisa Kontrak*, (Jakarta, 2007), hal. 6.

sewa-menyewa tanah adakalanya terjadi sebagaimana diungkapkan oleh Elza Syarief bahwa sengketa perdata atas tanah dapat terjadi akibat perjanjian pengalihan hak atas tanah, misalnya dengan perjanjian jual beli, sewa-menyewa, pewarisan dan sebagainya.⁴ Sengketa yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bisa dikarenakan berbagai faktor diantaranya akibat adanya pihak dalam perjanjian yang melakukan wanprestasi sebagaimana diungkapkan oleh Nurnaningsih Amriani bahwa “sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.”⁵ Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor⁶ dan telah menjadi sesuatu yang sering dijumpai dalam banyak kasus terkait perjanjian.

Menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang “Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”, sengketa adalah beda pendapat. Sementara secara leksikal, diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, perkara (di pengadilan).⁷ Perbedaan pendapat bisa diakibatkan oleh cara pandang yang berbeda. Cara pandang atau paradigma seseorang dipengaruhi banyak faktor diantaranya tingkat pendidikan, tingkat pengetahuan, karakter, kepribadian, lingkungan pergaulan, lingkungan keluarga, lingkungan kerja, dan pengalaman hidup. Karena tidak ada manusia yang memiliki tingkat pendidikan,

⁴ DR. Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hal. 196.

⁵ Nurnaningsih Amriani, S.H., M.H., *MEDIASI Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), hal. 13.

⁶ Salim, HS., S.H., M.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 180.

⁷ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), hal. 914.

tingkat pengetahuan, karakter, kepribadian, lingkungan pergaulan, lingkungan keluarga, lingkungan kerja dan pengalaman hidup yang sama persis, maka perbedaan pendapat di antara manusia adalah suatu keniscayaan. Sengketa dalam kehidupan manusia telah menjadi sesuatu yang mudah untuk disaksikan di media cetak, elektronik, *online*, atau secara langsung. Berita penggusuran bangunan, pengosongan lahan secara paksa, perusakan pabrik oleh para buruhnya, konflik berdarah antara para petani dengan perusahaan perkebunan, pengajuan gugatan hasil pemilihan umum kepala daerah ke Mahkamah Konstitusi, dan lain sebagainya, merupakan bentuk-bentuk sengketa yang telah menjadi berita sehari-hari. Belum lagi perkara sengketa perdata yang masuk ke Pengadilan yang jumlahnya ribuan perkara setiap tahunnya yang tidak terberitakan. Hal ini menggambarkan bahwa sengketa merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam kehidupan manusia.

Sengketa walaupun telah menjadi bagian dalam kehidupan manusia sehari-hari, pada dasarnya manusia tidak suka dengan sengketa karena menimbulkan perasaan takut, tegang, kecewa, frustrasi, marah, dendam, dan perasaan tidak nyaman lainnya. Sengketa juga akan menyita waktu dan energi para pihak yang terlibat di dalamnya sehingga mengganggu keseimbangan dan kelancaran kehidupan sehari-hari.

Untuk mengatasi atau menyelesaikan sengketa, dalam kehidupan sosial manusia, dilakukan berbagai cara yaitu: 1) membiarkan saja (*lumping it*), 2) mengelak (*avoidance*), 3) paksaan dengan menggunakan kekerasan (*coercion*), 4) perundingan (*negotiation*), 5) mediasi (*mediation*), 6) arbitrase (*arbitration*), 7) peradilan (*adjudication*).⁸

⁸ DR. I. Made Sukadana, S.H., M.H., *Mediasi Peradilan: Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia Dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan Yang Sederhana, Cepat, Dan Biaya Ringan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2012), hal. 2.

Pilihan cara-cara tersebut dilakukan tergantung pada budaya, nilai-nilai, dan tujuan dari pihak-pihak yang bersengketa. Dalam kehidupan sosial yang semakin tertib yang telah ditata dengan hukum, sudah tentu penggunaan cara kekerasan atau main hakim sendiri akan sangat dihindari. Dalam masyarakat timur yang masih menjunjung tinggi nilai kekeluargaan, para pihak yang terlibat sengketa biasanya pertama-tama menempuh cara musyawarah baik musyawarah dengan bantuan perantara maupun tanpa perantara, untuk mencari jalan keluar dari sengketa yang mereka hadapi. Ketika musyawarah mengalami kebuntuan, pihak yang merasa dirugikan barulah umumnya mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya. Pengadilan sebagai institusi penegak hukum merupakan institusi yang sangat diharapkan masyarakat dalam memperoleh keadilan. Namun sayangnya, proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau dengan cara litigasi memerlukan proses yang lama, berbiaya mahal, melelahkan, sementara hasilnya seringkali tidak menyelesaikan masalah, memicu konflik baru, menimbulkan ketegangan yang lebih hebat di antara para pihak yang bersengketa, dan lain sebagainya. Proses yang lama dan terkesan tidak menyelesaikan masalah tersebut menimbulkan berbagai kritik terhadap proses penyelesaian perkara melalui pengadilan. I Made Sukadana, seorang hakim dan mediator sertifikasi Mahkamah Agung sekaligus pelatih mediator, menyatakan bahwa,

Setidaknya ada dua hal yang mengakibatkan proses peradilan menjadi amat panjang dan boleh dikatakan tidak menyelesaikan masalah. Dua hal tersebut adalah, pertama prosedur hukum acara, kedua hukum materil yang diterapkan. Dalam arti mungkin saja hukum materil yang diterapkan oleh pengadilan tidak sesuai dengan keadaan riil para pihak, karena

hukum yang diterapkan tersebut semata-mata hukum yang bersifat formal memaksa, karena memang hukum bersifat *imperatif* serta bersifat *abstracto* yakni bersifat menyamaratakan. Sedangkan perkara bersifat in *concreto* yakni bersifat kasuistis, sehingga ada hal-hal yang tidak terjangkau oleh hukum namun ia harus dipatuhi sebagai demikian.⁹

Dalam hukum acara perdata, pihak yang tidak puas dengan putusan pengadilan tingkat pertama dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan banding ke pengadilan tinggi. Apabila masih tidak puas dengan putusan pengadilan tinggi, pihak yang tidak puas dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Upaya-upaya hukum yang tersedia ini bisa menghabiskan waktu yang sangat lama karena Hukum Acara Perdata tidak mengatur tentang target waktu penyelesaian perkara di masing-masing tingkat pengadilan: Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung. Target waktu penyelesaian perkara di pengadilan, hanya diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 1998 tentang “Penyelesaian Perkara”, dimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 1998 tersebut, Mahkamah Agung menganjurkan agar perkara-perkara di masing-masing tingkat pengadilan diputus dan diselesaikan dalam waktu enam bulan. Terkait dengan lamanya penyelesaian perkara di pengadilan, berdasarkan pengalamannya sebagai hakim, I Made Sukadana selanjutnya mengungkapkan bahwa,

Secara umum dapat dikatakan penyelesaian perkara di pengadilan menghabiskan waktu sekitar 3-10 tahun. Angka 3 tahun tersebut penulis tetapkan dengan asumsi serta berdasarkan pengalaman penulis, bahwa untuk penyelesaian perkara di Pengadilan Negeri sampai enam bulan, di Pengadilan Tinggi selama enam bulan, di Mahkamah Agung (kasasi) selama satu tahun dan enam bulan, permohonan pelaksanaan eksekusi serta pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri selama enam

⁹ *Ibid.*, hal. 65.

bulan, kesemuanya menjadi 3 tahun. Penyelesaian selama 3 tahun ini sudah termasuk sangat cepat, karena umumnya penyelesaian perkara sampai 5 tahun bahkan lebih.¹⁰

Upaya hukum seperti banding, kasasi, dan peninjauan kembali, diadakan untuk mengoreksi putusan pengadilan di tingkat bawah karena kesalahan dalam memutus oleh hakim merupakan suatu keniscayaan. Kesalahan tersebut bisa dikarenakan unsur kesengajaan maupun ketidaksengajaan. Ketidaksengajaan misalnya menyangkut pemahaman hakim yang keliru, seperti perkara wanprestasi diputus sebagai perkara penipuan sedangkan kesengajaan misalnya hakim menyalahgunakan kekuasaan. Sayangnya, upaya-upaya hukum yang tersedia (banding, kasasi, peninjauan kembali) yang memakan waktu lama ini, adakalanya ditempuh oleh para pihak yang bersengketa bukan karena ada alasan yang sah, tetapi untuk memanfaatkan peluang yang tersedia dan untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan. Hal ini merupakan persoalan yang dilematis, karena di sisi lain, jika upaya hukum dibatasi, akan mengurangi bahkan menghilangkan hak para pihak (yang merupakan hak azasi) untuk mendapat perlindungan hukum yang benar dan adil.

Upaya-upaya hukum yang dapat ditempuh hingga ke tingkat kasasi bahkan ke tingkat peninjauan kembali (PK), berimplikasi pada bertumpuknya perkara di Mahkamah Agung karena jumlah Hakim Agung dengan jumlah perkara yang harus ditangani sangat tidak seimbang. Sudah merupakan pengetahuan umum bahwa perkara yang masuk ke Pengadilan Negeri setiap tahunnya meningkat, hampir setiap putusan Pengadilan Negeri (putusan perdata) diajukan banding, dan hampir semua

¹⁰ *Ibid.*, hal. 180.

putusan Pengadilan Tinggi diajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam laporan yang disampaikan pada tanggal 28 Desember 2012 melalui situs berita online “<http://m.merdeka.com>”, Mahkamah Agung menyatakan bahwa Mahkamah Agung mengalami beban penumpukan perkara sebanyak 10.435 perkara. Jumlah itu diperoleh dari banyaknya perkara yang masuk ditambah sisa perkara tahun lalu yang mencapai 19.939 perkara. Sedangkan jumlah putusan per 31 November 2012 mencapai 9.504 perkara.¹¹ Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa proses penyelesaian sengketa di pengadilan belum sesuai atau belum memenuhi asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana diamanatkan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang “Kekuasaan Kehakiman” yang berbunyi “Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan.”

Dalam penyelesaian sengketa hukum, sesuai ungkapan “*Justice delayed is justice denied*”, proses keadilan yang lamban adalah merupakan pengingkaran terhadap keadilan itu sendiri. Oleh karena itu, proses penyelesaian sengketa harus cepat, terutama dalam penyelesaian sengketa bisnis yang sesuai karakter dunia bisnis adalah serba cepat, efisien dan ekonomis. Apalagi di era global saat ini, yang salah satu ciri perekonomiannya adalah sangat dinamis, bergerak cepat dalam transaksi maupun dalam hal pergerakan arus barang dan modal. Dalam hal transaksi dengan fasilitas internet, proses transaksi bisa dalam hitungan menit bahkan detik. Demikian juga arus barang dengan modal transportasi serba canggih, pengiriman barang antar

¹¹ <http://m.merdeka.com>, *Mahkamah Agung: Kurang Hakim Agung, Perkara Menumpuk di 2012*, (12 April 2014).

negara bisa dalam hitungan jam. Itulah dunia bisnis yang serba cepat sesuai moto “*Time is money.*” Sesuai prinsip efisien dan ekonomis dalam dunia bisnis, sudah tentu penyelesaian sengketa yang diinginkan dan dituntut adalah sistem penyelesaian secara sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Ada banyak alasan mengapa proses litigasi semakin tidak disukai oleh para pencari keadilan. Alasan-alasan tersebut menurut Ahmad Muliadi adalah:

- “1. Penyelesaian sengketa lambat,
2. Biaya berperkara mahal,
3. Peradilan tidak responsif,
4. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah,
5. Kemampuan para hakim bersifat generalis,
6. Adanya mafia peradilan.”¹²

Sementara menurut I Made Sukadana,

“Penyelesaian sengketa melalui pengadilan memiliki kelemahan sebagai berikut:

1. Sangat lama
Penuh dengan formalitas, karena pengadilan sebagai sarana untuk menegakan wibawa hukum. Terbuka upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali, yang prosesnya panjang memakan waktu lama bisa betahun-tahun. Belum lagi munculnya berbagai upaya proses yang lain seperti intervensi atau perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dalam eksekusi yang mengakibatkan penyelesaian sengketa semakin rumit dan panjang.
2. Biaya berperkara mahal
Sebagai akibat proses yang lama di atas.
3. Hukum acara bersifat *adversary*
Berakibat permusuhan para pihak.
4. Putusan kalah menang
Melukai pihak yang kalah, hancurnya/putusnya hubungan kedua pihak.
5. Persidangan terbuka untuk umum
Masalah terpublikasi, sehingga reputasi nama baik dan kepercayaan tercemar.

¹² DR. Ahmad Muliadi, S.H., M.H., *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta), hal. 27.

6. Putusan cenderung tidak dilaksanakan Kecuali dengan eksekusi secara paksa, sehingga timbul permusuhan yang semakin sengit dan mendalam.”¹³

Penyelesaian sengketa perdata sebenarnya dapat melalui proses formal (pengadilan) dan dapat pula melalui proses non-formal (di luar pengadilan). Hal ini secara hukum dibenarkan dengan mendasarkan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang “Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.” Alternatif Penyelesaian sengketa (APS) dikenal juga dengan istilah “*Alternative Dispute Resolution*” (ADR). Dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, disebutkan bahwa “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.” Kemudian keberadaan lembaga APS juga ditegaskan lagi dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang berbunyi “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.”

Gerakan APS/ADR, lahir di Amerika Serikat pada era 1970-an yang kemudian menyebar ke berbagai negara dalam bentuk antara lain arbitrase dan mediasi. Secara teori, APS dapat memberikan prosedur yang lebih murah, cepat, dan tidak kompleks seperti litigasi formal. APS kemudian semakin berkembang dan menjadi “*trend*”

¹³ DR. I. Made Sukadana, S.H., M.H., *op.cit.*, hal. 22-23.

karena penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui APS memiliki keunggulan.

Menurut Rachmadi Usman,

“proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat win-win solution, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.”¹⁴

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang “Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”, mediasi merupakan salah satu cara dalam APS disamping cara lainnya yaitu konsultasi, negosiasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Namun Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tersebut tidak memberikan definisi mengenai mediasi. Dalam bukunya “Alternatif Penyelesaian Sengketa”, Ahmad Muliadi mendefinisikan mediasi sebagai suatu cara penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan perantaraan pihak ketiga yang independen untuk bertindak sebagai mediator.¹⁵ Mediasi sebagai salah satu cara dalam APS yang diselenggarakan di luar pengadilan, kini juga wajib dilakukan di dalam pengadilan karena telah menjadi hukum acara perdata berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 Tentang “Prosedur Mediasi Di Pengadilan.” Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang tidak memberikan definisi mengenai mediasi, PERMA Nomor 1 Tahun 2008 memberikan definisi mengenai mediasi secara jelas. Menurut Pasal 1 Angka 7 PERMA Nomor 1 Tahun 2008, “Mediasi

¹⁴ Rachmadi Usman, S.H., M.H., *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori Dan Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 9.

¹⁵ DR. Ahmad Muliadi, S.H., M.H., *op.cit.*, hal. 53.

adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.”

Diintegrasikannya mediasi ke dalam hukum acara perdata diyakini mampu menjadi solusi bagi fenomena peradilan yang rumit, lamban, dan mahal yang justru bertentangan dengan amanat Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang “Kekuasaan Kehakiman” yang berbunyi “Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan.” Selain itu, diintegrasikannya mediasi ke dalam hukum acara perdata juga diharapkan mampu mengurangi penumpukan perkara di pengadilan dan Mahkamah Agung sebagaimana diungkapkan oleh Khotibul Umam dalam bukunya “Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan” bahwa,

“salah satu pertimbangan diintrodukirnya mediasi di pengadilan adalah karena mediasi merupakan salah satu instrumen efektif mengatasi kemungkinan penumpukan perkara di pengadilan sehingga proses penyelesaian sengketa akan lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses kepada para pihak yang bersengketa untuk memperoleh keadilan atau penyelesaian yang memuaskan atas sengketa yang dihadapi.”¹⁶

Namun dalam buku “Komentar Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi Di Pengadilan”, Harifin A. Tumpa menyatakan bahwa,

“pemberlakuan mediasi secara terintegrasi ke dalam proses litigasi di lingkungan peradilan umum dan peradilan perdata tidak didasarkan pada kepentingan Mahkamah Agung RI semata yaitu upaya penurunan jumlah perkara yang dikasasi, tetapi juga bagi kepentingan yang lebih luas yaitu

¹⁶ Khotibul Umam, S.H., LL.M., *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustitia, 2010), hal. 38.

sebuah upaya mewujudkan keadilan yang dicapai dengan cara-cara mufakat para pihak.”¹⁷

Para pihak yang bersengketa yang gagal menyelesaikan sengketa mereka di luar pengadilan dan ingin memperoleh keadilan sesuai hukum yang berlaku, tentulah akan menjadikan pengadilan sebagai “*The last resort*” untuk menyelesaikan sengketa yang mereka hadapi sebagaimana yang ditempuh oleh para pihak yang bersengketa dalam perkara sengketa sewa-menyewa tanah. Mengingat mediasi telah menjadi bagian dalam hukum acara perdata yang wajib dijalankan di pengadilan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (3) PERMA Nomor 1 Tahun 2008 yang berbunyi “Tidak menempuh prosedur mediasi berdasarkan peraturan ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 130 HIR dan atau Pasal 154 RBg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum”, maka perkara sengketa sewa-menyewa tanah yang diajukan ke pengadilan pun akan melalui proses mediasi.

PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang “Prosedur Mediasi Di Pengadilan” ini sebenarnya merupakan penyempurnaan dari PERMA Nomor 2 Tahun 2003 tentang “Prosedur Mediasi Di Pengadilan.” Hal ini menunjukkan bahwa dalam implementasinya, PERMA ini masih menemui kendala sehingga tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa perdata melalui mediasi di pengadilan masih rendah sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan oleh *Indonesia Institute for Conflict Transformation* (IICT). Dalam buku “Komentar Peraturan Mahkamah Agung RI

¹⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Japan International Cooperation Agency, Indonesian Institute For Conflict Transformation, *Komentar Peraturan Mahkamah Agung RI No. 01 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi Di Pengadilan*, (Jakarta, 2008), hal. 1.

Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi Di Pengadilan”, diungkapkan bahwa,

“berdasarkan hasil pemantauan pelaksanaan mediasi sejak periode berlakunya PERMA Nomor 2 Tahun 2003, September 2003 hingga Desember 2004 di keempat pengadilan tingkat pertama tersebut, laporan IICT memperlihatkan bahwa tingkat keberhasilan mediasi sangat rendah, yaitu kurang dari 10% dari jumlah perkara yang masuk. Gejala yang sama juga terjadi di pengadilan-pengadilan tingkat pertama selain keempat pengadilan tingkat pertama yang menjadi pilot proyek.”¹⁸

Melihat latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi “Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Tanah Dengan Cara Mediasi di Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 179/PDT.G/2011/PN.TNG).”

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa dengan cara mediasi di pengadilan negeri berdasarkan PERMA Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa sewa-menyewa tanah dengan cara mediasi di pengadilan pada studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 179/PDT.G/2011/PN.TNG?

¹⁸ *Ibid.*, hal. 9.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian:

- a. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa dengan cara mediasi di pengadilan negeri berdasarkan PERMA Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- b. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa sewa-menyewa tanah dengan cara mediasi di pengadilan pada studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 179/PDT.G/2011/PN.TNG.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis dari penelitian ini adalah untuk menambah khasanah kepustakaan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya berguna untuk mengembangkan materi ilmu hukum dalam bidang mediasi di pengadilan.

b. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah:

- Untuk referensi bagi yang memerlukan informasi mengenai mediasi sengketa sewa-menyewa tanah di pengadilan.
- Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah metode penelitian normatif, sedangkan bahan yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Hukum Acara Perdata (HIR/RBg.)
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang “Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang “Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung”
- Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 Tentang “Prosedur Mediasi di Pengadilan”
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1998 tentang “Penyelesaian Perkara”
- Putusan Pengadilan Nomor 179/Pdt.G/2011/PN.TNG

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku atau literatur hukum perdata, perikatan, perjanjian, sewa-menyewa, wanprestasi, alternatif

penyelesaian sengketa, mediasi di pengadilan, mediasi di luar pengadilan, makalah-makalah hukum, jurnal *online*.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan adalah kamus hukum, kamus bahasa Inggris, kamus bahasa Indonesia.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini mengulas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA TANAH

Bab ini menjelaskan tentang pengertian dan dasar hukum perjanjian, sewa-menyewa, prestasi dan wanprestasi, sengketa dan tanah.

BAB III : PENYELESAIAN SENGKETA DENGAN CARA MEDIASI DI PENGADILAN BERDASARKAN PERMA NOMOR 1 TAHUN 2008

Bab ini menguraikan tentang latar belakang mediasi di pengadilan, tahap pra mediasi, tahap proses mediasi, tempat penyelenggaraan mediasi, perdamaian di tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali, kesepakatan di luar pengadilan, serta pedoman perilaku mediator berdasarkan PERMA Nomor 1 tahun 2008 Tentang “Prosedur Mediasi di Pengadilan.”

**BAB IV : PEMBAHASAN STUDI KASUS PADA PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI TANGERANG NOMOR 179/PDT.G/2011/PN.TNG**

Bab ini menjelaskan kronologi sengketa sewa-menyewa tanah dan menguraikan proses penyelesaian sengketa sewa-menyewa tanah dengan cara mediasi di pengadilan terkait putusan nomor 179/Pdt.G/2011/PN.TNG.

BAB V : PENUTUP

Bab ini menyampaikan kesimpulan terhadap penelitian dan menyampaikan saran-saran terkait hasil penelitian.