

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA TENTANG SENGKETA TANAH DAN CARA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

#### A. Sengketa Tanah

##### 1. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah pertentangan atau konflik antara dua pihak atau kelompok yang pemicunya antara lain perbedaan tentang suatu kepentingan atau hak milik. Biasanya pihak yang merasa dirugikan akan melakukan suatu tindakan - tindakan untuk membalas atas kerugian yang ditimpanya karena sengketa ini bisa menimbulkan akibat hukum dan karena perbuatan tersebut bisa dikenai sanksi untuk salah satu diantara mereka.(Fitroin Jamilah, 2014:12).

Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Menurut Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata *confict* maupun *dispute* kedua-duanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan dari segi kosakata *confict* sudah diserap ke dalam

bahasa Indonesia menjadi konflik, sedangkan dispute dapat diterjemahkan dengan arti sengketa. (Rachmadi Usman, 2006 : 133)

Konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas.

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia: “Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku”. (Eko Hadi Wiyono, 2007: 27)

Menurut Rachamadi Usman: “Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak

puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung”.  
(Rachmadi Usman, 2003:1)

Menurut Suyud Margono: “Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa”. (Suyud Margono, 2000:34).

## **2. Sengketa Pertanahan**

Sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. (Rusmadi Murad, 2008 : 62)

Berkaitan dengan pengertian pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. (Hadimulyo, 1997:13).

Menurut Rusmadi Murad: “Sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat

memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku”. (Rusmadi Murad, 1999:22).

Sedangkan menurut Boedi Harsono: “Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya”. (Boedi Harsono, 2005:18)

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu:

1. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis. (Rusmadi Murad, 1999:22).

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1: “Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu

hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional”.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 yang dimaksud dengan “Kasus Pertanahan” adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan, yang di dalamnya memberikan definisi sengketa, konflik dan perkara pertanahan”.

Munculnya sengketa jika salah satu pihak menghendaki pihak lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu tetapi pihak lainnya menolak berlaku demikian. Pencarian berbagai jenis proses dan metode untuk menyelesaikan sengketa yang muncul adalah sesuatu yang urgent dalam masyarakat. Para ahli non hukum banyak mengeluarkan energi dan inovasi untuk mengekspresikan berbagai model penyelesaian sengketa (*dispute resolution*). Berbagai model penyelesaian sengketa, baik formal maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul asalkan hal itu membawa keadilan dan kemaslahatan. Pencarian berbagai jenis proses dan metode untuk menyelesaikan sengketa yang muncul adalah sesuatu yang urgent dimasyarakat. Para ahli non hukum banyak mengeluarkan energi dan inovasi untuk mengekspresikan berbagai model penyelesaian sengketa (*Dispute Resolution*) Berbagai model penyelesaian sengketa, baik formal

maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul dan hal itu mampu membawa keadilan.(Rusmadi Murad, 1999:22).

### **3. Macam-macam Sengketa Pertanahan**

Mengutip dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Jadi kasus pertanahan dibagi menjadi 3 (tiga) sebagai berikut:

- a. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak;
- b. Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas;
- c. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun tipologi kasus pertanahan berdasarkan pengelompokan Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperbolehkan dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- d. Sertifikat ganda yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu).
- e. Sertifikat pengganti yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- f. Akta Jual Beli Palsu yaitu perbedaan persepsi, nilai pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli Palsu.
- g. Kekeliruan penunjukan batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu

pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.

- h. Tumpang tindih yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- i. Putusan pengadilan yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu. (Angger Sigit, Erdha Widayanto, 2015:138-139).

Maria S.W mengemukakan secara garis besar membagi juga tipologi sengketa tanah ini menjadi 5 kelompok, yaitu:

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penerapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan, dan lain-lain
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah dan
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat. (Maria S.W. Somardjono, 2008:39).

Jenis- jenis sengketa pertanahan tersebutlah yang sering muncul di tengah-tengah masyarakat. Jenis-jenis sengketa tersebut dapat diselesaikan oleh pihak yang berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional.



#### 4. Penyebab Sengketa Pertanahan

Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan sosial yang terjalin diantara para stakeholders: masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi-instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya. (Sarjita, 2005 :17)

Pada wilayah pedesaan, sengketa terjadi terutama berkaitan dengan sengketa yang obyeknya berupa tanah pertanian. Petani yang karena kemiskinan tidak memiliki tanah untuk digarap, menggarap tanah-tanah kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya, petani meminta ganti kerugian. Sengketa juga dapat terjadi karena ketiadaan bukti yuridis formal dalam pembuktian hak penguasaan tanahnya. Faktor kemiskinan menyebabkan petani tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga tanah diambil alih oleh pemerintah dan untuk selanjutnya diberi hak-hak baru kepada para pengusaha atau pemilik modal. (Ida Nurlinda, 2009:169)

Di wilayah perkotaan, sengketa pertanahan juga seringkali terjadi, terutama dipicu oleh masalah peningkatan arus urbanisasi yang tidak terkendali, dimana kota dengan berbagai kegiatan pembangunan, terutama industri dan infrastruktur, menjadi daya tarik yang kuat dalam menyediakan lapangan kerja dibanding pedesaan. Hal ini menimbulkan masalah-masalah yang berkaitan dengan ketersediaan tanah sebagai lahan perumahan dan pemukiman dengan sangat terbatas di perkotaan. (Ida Nurlinda, 2009:170)

Sengketa pertanahan di kawasan perumahan biasanya terjadi karena pendudukan tanah yang telah dibebaskan. Pada umumnya hal ini disebabkan pemberian ganti kerugian yang terlalu rendah nilainya atau bahkan belum diterima. Dalam kasus ini BPN tidak bersikap, mengingat hal tersebut berkaitan dengan masalah keperdataan yang harus diselesaikan antara pemilik asal dengan pemilik baru.

Sengketa tanah obyek landreform pada umumnya terjadi pada tanah berkas partikelir dan bekas hak bara, yaitu sengketa antara penggarap bukan penerima redistribusi atau badan hukum. Sedangkan, sengketa hak atas tanah dan batas hak merupakan sengketa mengenai tumpang tindihnya hak/batas hak tersebut. Sengketa ini juga dipicu oleh banyaknya tanah yang belum bersertipikat, sedangkan tumpang tindih sertipikat terjadi pada tanah yang sudah bersertipikat (sertipikat ganda). (Ida Nurlinda, 2009:172)

Menurut Mudjion, ada beberapa factor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah:

1. Peraturan yang belum lengkap
2. Ketidaksesuaian peraturan
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah

7. Transaksi tanah yang keliru
8. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan. (Adhaper, 2015)

## **B. Penyelesaian Sengketa Tanah**

Dengan diundangkannya UUPA yang berlaku sejak 24 September 1960, maka bangsa Indonesia telah mempunyai sendiri hukum agraria yang sudah diunifikasi dan bersifat nasional yang berdasar Hukum Adat yang sudah disanir. UUPA memuat Panca Program, asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok agrarian reform Indonesia, UUPA bukan hanya memuat ketentuan-ketentuan tentang perombakan hukum yang lama menjadi hukum agraria yang baru. Sesuai dengan namanya UUPA, merupakan peraturan dasar pokok-pokok agraria, tentu memuat pokok-pokok persoalan agraria lainnya. Kenyataan, dalam empat dekade terakhir, fenomena sengketa tanah yang muncul ke permukaan begitu luar biasa. Sengketa-sengketa itu terjadi antara masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan investor, masyarakat dengan masyarakat sendiri, bahkan terjadi antara pemerintah dengan pemerintah. Sebagian besar permasalahan ini muncul akibat pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur, industri, perumahan, pariwisata, maupun perkebunan skala besar.

Di luar Jawa misalnya, sengketa tanah terjadi antara masyarakat adat yang mempertahankan hak adat atas tanah dengan pemilik modal besar yang mendapatkan konsesi perusahaan hutan, pertambangan, termasuk

didalamnya pertambangan minyak dan gas bumi, dan pengembangan agribisnis dengan pola PIR (Perkebunan Inti Rakyat). Pembahasan penyelesaian sengketa pada tulisan ini dibatasi pada hal yang berhubungan dengan usaha untuk memperoleh tanah bagi keperluan proyek pembangunan yang meliputi, bagaiman cara menyelesaikan sengketa tanah dan penerapan asas-asas serta ketentuan penyelesaian sengketa tanah yang dikuasai secara legal maupun secara ilegal.

Bagaimana cara penyelesaian sengketa tanah dan penerapan asas-asas serta ketentuan penyelesaian sengketa tanah yang dikuasai antar instansi pemerintah. Pembahasan masalah-masalah di atas, diharapkan dapat menjawab 4 (empat) permasalahan yang umum terjadi dalam masyarakat kita. Secara garis besar dapat diurutkan secara sistematis seperti, masalah tata cara pengadaan tanahnya, masalah tumpang tindih dengan instansi/proyek lain, misalnya perkebunan dan kehutanan, masalah ganti rugi untuk para “penyerobot” tanah, masalah kepastian hukum atau tanda bukti hak di wilayah kuasa pertambangan.

Seperti halnya sengketa di bidang lain, tanah dapat diselesaikan melalui:

1. Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah.
2. Penyelesaian melalui Badan Peradilan, yaitu di ajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian tanah secara ilegal yang dimungkinkan oleh Undang-undang No. 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang

berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya.

Di samping itu, dari hasil analisis terhadap beberapa kasus menyangkut sengketa pertanahan yang telah diputuskan oleh pengadilan, baik dalam tingkat pertama, banding, maupun kasasi; tanpa bermaksud untuk menggeneralisasi, tampak bahwa diperlukan peningkatan pemahaman substansi permasalahan berkenaan dengan konsep yang mendasarinya agar keputusan yang diambil sungguh-sungguh dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum, sehingga bermanfaat bagi pencari keadilan.

Tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam suatu kasus, tidak jarang terlibat beberapa instansi yang langsung atau tidak langsung berkaitan dengan masalah/sengketa yang diajukan di pengadilan. Kesamaan pemahaman terhadap konsep diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Dalam perkembangan sengketa pertanahan yang melibatkan sekelompok anggota masyarakat, dilandasi oleh sikap pesimis terhadap jalur pengadilan, pernah timbul gagasan untuk membentuk 'Pengadilan Pertanahan' di dalam lingkup peradilan umum.

Secara teoretis, pembentukan pengadilan pertanahan dapat saja dilakukan. Sebagai contoh, di masa yang lalu pernah dibentuk Pengadilan Ekonomi sebagai konsekuensi diterbitkannya Undang-undang No. 7/Drt/1955 tentang Pengusutan, Penuntutan, dan Pengadilan Tindak Pidana Ekonomi (ditetapkan menjadi undang-undang dengan Undang-undang No. 1 tahun 1961). Setelah terbitnya Undang-undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dasar hukum pembentukan pengadilan pertanahan dalam lingkungan peradilan umum dapat dilihat dalam Pasal 8, yang menyebutkan bahwa di lingkungan Peradilan Umum dapat diadakan pengkhususan yang diatur dengan undang-undang.

Ciri pokok Pengadilan Pertanahan yang diharapkan adalah sebagai berikut:

1. Di setiap Pengadilan Negeri ditempatkan seorang hakim atau lebih, yang sematamata diberi tugas (dengan demikian: diangkat) mengadili perkara-perkara pertanahan. Dengan demikian, hakim Pengadilan Pertanahan adalah hakim Pengadilan Negeri dengan penugasan khusus.
2. Hukum acara yang dipergunakan adalah hukum acara perdata yang berlaku bagi pengadilan Negeri.
3. Bila salah satu pihak berkeberatan terhadap putusan dapat banding ke Pengadilan Tinggi dan kasasi ke Mahkamah Agung, serta terbuka kemungkinan untuk dimohonkan Peninjauan Kembali.

Walaupun secara teoretis pembentukan Pengadilan Pertanahan dimungkinkan, namun masalahnya yang utama adalah: apakah dengan

dibentuknya Pengadilan Pertanahan efektivitasnya dapat dijamin? Berdasarkan pengamatan, berperkara di pengadilan sungguh tidak ringan biayanya, tidak sederhana, dan makan waktu. Selain kendala yang bersifat organisatoris, adanya campur tangan pihak lain yang bersifat non-yuridis mengakibatkan bahwa pengadilan terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk menemukan keadilan. Efektivitas Pengadilan Pertanahan yang diusulkan itu dengan demikian masih merupakan tanda tanya.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Melalui Pengadilan Negeri ( Perdata )

Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain.

2. Melalui Pengadilan Tata Usaha

Penyelesaian melalui tata usaha Negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat:

- a. Konkrit, artinya bahwa obyek yang diputuskan dalam keputusan tersebut itu tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud, tertentu, atau dapat ditentukan.
- b. Individual, artinya bahwa Keputusan Tata Negara itu tidak ditunjukkan untuk umum, tetapi tertentu. Apabila yang di tuju lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan.
- c. Final, artinya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yaitu:

- a. Melalui Upaya Administrasi

Merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara.

- b. Melalui Gugatan

Pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu :

- 1) Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau daerah.



2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya. (Supratman : 2015)

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak. (Sunarno, 2006)

Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan. (M. Faiz Mufisi, 2005)

Penyelesaian sengketa yang lambat dan rumit akan merugikan para pencari keadilan dalam segala aspek. Apabila hal ini menyangkut dunia bisnis, maka mengakibatkan ekonomi biaya tinggi, serta dapat menguras potensi serta sumber daya perusahaan. Hal ini berpengaruh pada jalinan hubungan yang tidak harmonis pada sesama kolega bisnis. Sementara pada dunia bisnis sangat diperlukan penyelesaian sengketa cepat, biaya murah serta informal prosedur. (Ellydar Chaidir, 2000)

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) bukanlah merupakan satu-satunya cara penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa. Selain litigasi, terdapat penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi), yaitu penyelesaian sengketa melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi.

Selain itu terdapat pula bentuk penyelesaian sengketa yang sangat akrab diaktualisasikan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, yakni

penyelesaian sengketa secara damai oleh kepala desa. Penyelesaian sengketa dengan cara ini pada dasarnya dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa karena prosesnya didasarkan pada pengaturan sendiri dan masih kental diwarnai dengan adat kebiasaan setempat. Semua hal yang telah disepakati merupakan keputusan bersama para pihak yang bersengketa. (Gatot Soemartono, 2006).

### **C. Macam-Macam Penyelesaian Sengketa**

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering ditemui oleh masyarakat, namun dibalik frasa Sengketa Tanah dapat dipastikan terdapat sebuah penyelesaian atau biasa disebut penyelesaian sengketa tanah. Berikut terdapat penyelesaian sengketa atas tanah diantaranya:

#### **1. Penyelesaian Sengketa Dengan Jalur Litigasi atau Pengadilan**

Jalur litigasi atau pengadilan merupakan prinsip-prinsip dalam penyelesaian sebuah sengketa. Adanya jalur tersebut menandakan telah terbentuknya wujud negara hukum. Jalur litigasi atau pengadilan harus menganut sistem kekuasaan hakim yang merdeka. Maksud dari kata merdeka adalah tidak adanya sebuah intervensi dari subjek dan Lembaga apapun yang bisa mengubah keputusan pengadilan.

Penyelesaian dalam jalur litigasi ini dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa. Adapun yang perlu dilakukan oleh kedua belah pihak dalam memakai jalur ini harus menyampaikan sebuah gugatan dalam bentuk tertulis kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri Setempat

sesuai Pedoman HIR atau Hukum Formil Perdata. Tujuannya agar pengadilan tersebut memiliki wewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

## **2. Penyelesaian Sengketa Dengan Non-Litigasi Jalur Di luar Pengadilan**

*Litigation* (bahasa Inggris) artinya pengadilan. Jadi nonlitigasi adalah di luar pengadilan. Sebagai bahan perbandingan, *litigation* (pengadilan), sebagian besar tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan (*constitutive*) misalnya menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa dengan menjatuhkan penetapan pengadilan (*deklaratoir*) misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat dan lain-lain.

Nonlitigasi sebagai kebalikan dari litigasi (*argumentum analogium*) adalah untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancangan-perancangan kontrak yang baik. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi meliputi bidang yang sangat luas bahkan mencakup seluruh aspek kehidupan yang dapat diselesaikan secara hukum. (I Wayan Wiryawan & I ketut Artadi, 2020:3)

Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan kepada penyelesaian yang

berkualitas tinggi, karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam. Dengan demikian, penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah penyelesaian masalah hukum secara hukum dan nurani, sehingga hukum dapat dimenangkan dan nurani orang juga tunduk untuk mentaati kesepakatan/ perdamaian secara sukarela tanpa ada yang merasa kalah.

Alternative Dispute Resolution (ADR) merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas ketidakpuasan yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan waktu yang sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan. Pada intinya Alternative Dispute Resolution (ADR) dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan. (Achmad Santoso, 1995: 1)

Pasal 6 UU No. 30 Tahun 1999 mengatur mengenai pilihan dalam penyelesaian sengketa melalui cara musyawarah para pihak yang bersengketa, di bawah title “ Alternatif Penyelesaian Sengketa”, yang merupakan terjemahan dari Alternative Dispute resolution (ADR). Pengertian Alternative Dispute Resolution di sini 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. Dengan

demikian, jelaslah yang dimaksud dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) dalam perspektif UU No. 30 Tahun 1999 itu suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Penyelesaian sengketa secara damai dilandasi adanya kesepakatan yang oleh para pihak dianggap paling baik. Dianggap baik artinya bahwa walaupun jalan kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa ini harus dilakukan dengan kesediaan untuk saling berkorban, maka pengorbanan ini dinilai paling wajar dan dengan biaya yang tidak mahal, jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

Menurut Priyatna Abdurrasyid, bahwa suatu penyelesaian sengketa nonlitigasi yang dapat memuaskan para pihak dapat dilakukan melalui suatu *combined processes of disputes resolution technique/mechanism*. Digabungkannya beberapa mekanisme APS tersebut dengan tujuan untuk menghemat tenaga, waktu, biaya, dan dapat menjamin keberlanjutan pelaksanaan kontrak, yakni dengan menggunakan mekanisme pendahuluan, yaitu mediasi atau konsiliasi dan determinasi dari ahli atau evaluasi ahli. Bilamana kedua mekanisme tersebut ternyata tidak berhasil, dapat dilanjutkan melalui arbitrase dengan dibatasi oleh suatu waktu yang ditetapkan oleh undang-undang atau ketentuan yang putusan akhirnya final dan mengikat. (Priyatna Abdurrasyid, 1996: 45).

Prinsip-prinsip suatu penyelesaian sengketa alternatif yang baik yaitu sebagai berikut :

- 1) Putusannya harus final dan mengikat
- 2) Putusannya harus dapat bahkan mudah di eksekusi
- 3) Badan atau orang yang menyelesaikan sengketa haruslah terpercaya di mata masyarakat dan di mata para pihak yang bersengketa
- 4) Haruslah dapat menghasilkan putusan yang adil dan jujur
- 5) Haruslah melindungi hak-hak dari para pihak yang bersengketa
- 6) Haruslah dapat diakses oleh para pihak, misalnya tempatnya jangan terlalu jauh
- 7) Harus hemat biaya
- 8) Haruslah efisien dari segi waktu
- 9) Putusannya haruslah sesuai dengan perasaan keadilan dari komunitas masyarakat dimana penyelesaian sengketa alternatif tersebut. (Susanti Adi Nugroho, 2019:10-11)

Adapun beberapa kelebihan mekanisme ADR bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan, yaitu :

- 1) Hemat waktu
- 2) Hemat biaya
- 3) Prosedur rahasia (confidential)
- 4) Kontrol oleh manajer yang tahu tentang kebutuhan dalam organisasi
- 5) Keputusan non-judicial
- 6) Prosedur yang cepat

- 7) Sifat kesukarelaan dalam proses
- 8) Fleksibilitas yang besar dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah
- 9) Perlindungan dan pemeliharaan hubungan kita
- 10) Tingkatan yang lebih tinggi untuk melaksanakan kontrol dan lebih mudah memperkirakan hasil
- 11) Tinggi kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan
- 12) Kesepakatan-kesepakatan yang lebih baik daripada sekedar kompromi atau hasil yang diperoleh dari cara penyelesaian kalah/menang
- 13) Keputusan yang bertahan sepanjang waktu

Selain dari faktor-faktor diatas yang menjadi alasan perlunya alternatif penyelesaian sengketa, yaitu :

- 1) Peradilan pada umumnya tidak responsif
- 2) Keputusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah
- 3) Adanya berbagai kritik yang dilontarkan kepada lembaga peradilan
- 4) Kemampuan para hakim bersifat generalis
- 5) Adanya berbagai ungkapan yang mengurangi citra peradilan
- 6) Pencegahan terjadinya sengketa akan memperkecil sengketa. (Susanti Adi Nugroho, 2019:510)

Untuk menyelesaikan sengketa, khususnya melalui mekanisme nonlitigasi pada umumnya terdapat beberapa cara yang dipilih. Cara-cara yang dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Negosiasi

Negosiasi berasal dari kata *negotiation*, yang berarti perundingan, sedangkan orangnya yang melakukan negosiasi di panggil negosiator. Negosiasi yaitu cara untuk menyelesaikan suatu sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut. (Gatot Soemartono, 2006:1)

Dalam penyelesaian sengketa dengan cara negosiasi dilakukan karena dua alasan, yakni:

- 1) Untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa;
- 2) Untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul diantara para pihak.

Dalam Pasal 6 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan 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. (Gatot Soemartono, 2006:164)



Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut menunjukkan bahwa pada dasarnya para pihak yang bersengketa berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka tanpa perlu beracara di pengadilan.

Munir Fuady membedakan penyelesaian sengketa melalui negosiasi atas dua jenis, yaitu:

#### 1) Negosiasi Kepentingan

Negosiasi kepentingan (interest negotiation) merupakan negosiasi yang sebelum bernegosiasi sama sekali para pihak tidak ada hak-hak apapun dari satu pihak kepada pihak lain. Mereka bernegosiasi karena masing-masing pihak ada kepentingan untuk melakukan negosiasi tersebut. misalnya, negosiasi terhadap harga, penyerahan, waktu pembayaran, terms dan kondisi kontrak jual beli antara calon pembeli dengan calon penjual dalam hal pembelian benda tertentu. Apabila negosiasi kepentingan para pihak yang bernegosiasi tidak berhasil menemukan suatu kata sepakat, maka secara umum dapat dikatakan bahwa tidak satu pihak pun dapat memaksakan kehendak untuk tetap melanjutkan negosiasi.

#### 2) Negosiasi Hak

Sebaliknya dalam negosiasi hak (right negotiation), sebelum para pihak bernegosiasi, di antara para pihak telah terlebih dahulu mempunyai hubungan hukum tertentu, sehingga antara

para pihak telah menimbulkan hak-hak tertentu yang dijamin pemenuhannya oleh hukum. Kemudian para pihak bernegosiasi bagaimana agar hak-hak tersebut dapat dipenuhi oleh pihak lawan. Jadi berbeda dengan negosiasi kepentingan di mana negosiasi tersebut baru dimaksudkan untuk menciptakan hubungan hukum tertentu, sedangkan dalam negosiasi hak hubungan hukum justru telah ada sebelum negosiasi dilakukan. (Munir Fuady, 2004:43)

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dapat diketahui bahwa pada dasarnya para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka dalam suatu pertemuan langsung.

Negosiasi pada dasarnya ditempuh oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama. Dalam hal ini Sudargo Gautama menyebutkan bahwa negosiasi merupakan proses untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, yakni suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa sebagaimana manusia itu sendiri. (Ida Bagus Wyasa Putra, 2000: 77)

Apabila para pihak dalam menyelesaikan sengketa secara negosiasi mengalami jalan buntu atau dengan kata lain tidak tercapai suatu kesepakatan atau persetujuan, maka para pihak yang

bersengketa dapat menempuh cara lain untuk menyelesaikan sengketanya.

b. Mediasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Mediasi adalah sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat. Mediasi juga merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Berbeda halnya dengan negosiasi, proses penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai mediator.

Dasar hukum tentang mediasi dapat ditemukan dalam Pasal 6 ayat (3), (4), (5) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Ketentuan hukum tentang mediasi yang diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.

Pengertian mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan asas kesukarelaan suatu perundingan
- 2) Mediator yang terlibat bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian
- 3) Mediator yang terlibat harus diterima oleh para pihak yang bersengketa

- 4) Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan selama perundingan berlangsung
- 5) Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa.  
(Susanti Adi Nugroho, 2019:24)

Selain keberadaan para pihak, juga sangatlah penting peran seorang mediator. Pihak yang netral tersebut memegang peran yang sangat penting bagi keberhasilan suatu mediasi. Karena mediasi dijadikan pilihan dalam sengketa hukum keluarga, perdata, publik dan internasional publik.

Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008, Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesempatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

Fungsi mediator terdiri dari :

- 1) Sebagai katalisator, artinya mampu mendorong lahirnya suasana yang konstruktif bagi diskusi dan bukan sebaliknya, yakni menyebabkan terjadinya salah pengertian diantara para pihak.
- 2) Sebagai pendidik, artinya berusaha memahami kehendak, aspirasi, prosedur kerja, keterbatasan dan kendala usaha dari para pihak.
- 3) Sebagai penerjemah, harus berusaha menyampaikan dan merumuskan usulan pihak yang satu kepada pihak yang

lainnya melalui bahasa, atau ungkapan yang enak didengar oleh pihak lainnya, tetapi tanpa mengurangi maksud atau sasaran yang hendak dicapai oleh si pengusul.

Tujuan penyelesaian konflik melalui mediasi terdiri dari :

- 1) Menghasilkan suatu rencana (kesepakatan) ke depan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.
- 2) Mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan-keputusan yang mereka buat.
- 3) Mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik dengan cara membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara konsensus. (Joni Emirzon, 2001: 72)

Mediator adalah seorang netral dan tidak bertindak sebagai seorang hakim, dia tidak mempunyai otoritas untuk menjatuhkan suatu putusan. Malahan mediator memimpin suatu pemeriksaan tatap muka dengan pihak yang bersengketa dan menggunakan keterampilan khusus tentang bagaimana mendengarkan problem para pihak, keterampilan bertanya, bernegosiasi dan membuat pilihan, membuat para pihak menentukan solusi mereka terhadap persengketaan mereka. (Achmad Ali, 1999 : 17)

Seorang mediator diwajibkan bertindak teleran, sabar, siap untuk mendengarkan dan piawai dalam menstranformasikan informasi atau

pikiran. Setidaknya menurut Komisi SPIDR (*The Society of Professionals in Dispute Resolution*) menetapkan kriteria seorang mediator sebagai berikut :

- 1) Memiliki kemampuan untuk menegosiasikan proses dan menerangkan proses
- 2) Kemampuan untuk mendapatkan kepercayaan dan menjaga hubungan
- 3) Kemampuan untuk menempatkan posisi dan keinginan para pihak sesuai dengan kemauan dan tujuan
- 4) Kemampuan untuk memahami permasalahan dan hal-hal yang tidak terselesaikan
- 5) Kemampuan untuk membantu para pihak menemukan jalan keluar atau alternatif pilihan lain
- 6) Kemampuan untuk menolong memahami prinsipil masalah dan menolong mereka untuk memberikan keputusan
- 7) Kemampuan untuk menolong para pihak mnegukir alternatif yang tidak dapat diselesaikan
- 8) Kemampuan untuk menolong para pihak mengerti akan pilihan serta menginformasikannya kepada pihak lain
- 9) Kemampuan untuk memberikan pengertia apakah keputusan mereka dapat kelak dilaksanakan atau tidak.

Mediasi pada hakekatnya merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa yang memberikan pandangan ke depan terhadap para pihak

yang bersengketa. Menurut Priyatna Abdurrasyid, mediasi sebagai suatu proses penyelesaian sengketa bekerja sangat baik. Mediasi memandang ke masa depan bukan ke masa lampau. Hukum memandang ke belakang untuk menentukan siapa yang benar dan siapa yang salah, sedangkan mediasi memandang ke depan untuk menemukan suatu solusi di mana para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketanya. Di dalam hukum, pengadilan mengemukakan kekuasaannya untuk memerintahkan suatu putusan, sedangkan di dalam mediasi keputusan diambil secara bersama-sama oleh para pihak. (Priyatna Abdurrasyid, 2002:155)

Berdasarkan berbagai pandangan di atas, maka dapat dipahami bahwa mediasi pada dasarnya merupakan cara dalam menyelesaikan sengketa oleh para pihak, di mana para pihak dapat menentukan atau menunjuk pihak ketiga untuk bertindak sebagai penengah atau mediator. Kedudukan mediator dalam hal ini adalah berusaha memberikan keseimbangan para pihak yang bersengketa sehingga mereka dapat dipertemukan dalam suatu keadaan yang sama-sama menguntungkan.

Harus pula dipahami bahwa mediator dalam menangani sengketa para pihak, tidak berada pada posisi yang dapat memaksa salah satu pihak untuk menerima apa yang dikehendaki oleh pihak lainnya. Pihak ketiga dalam kapasitasnya sebagai mediator akan berusaha untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa dengan memberikan

saran penyelesaian sengketa. Jika saran tersebut tidak dapat diterima oleh para pihak, maka mediator masih dapat melanjutkan fungsi mediasinya dengan membuat usulan-usulan baru. Karena itu salah satu fungsi utama mediator adalah mencari berbagai solusi, mengidentifikasi hal-hal yang dapat disepakati oleh para pihak, dan membuat usulan-usulan baru yang dapat mengakhiri sengketa.

c. Arbitrase

Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase itu sebenarnya adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta (*particuliere rechtspraak*). (Hasanuddin Rahman, 2003:340)

Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa di luar peradilan, arbitrase ini berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase itu sebenarnya adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta.

Arbitrase adalah penyelesaian suatu perselisihan (perkara) oleh seorang atau beberapa orang wasit (arbiter) yang bersama-sama ditunjukkan oleh para pihak yang berperkara dengan tidak diselesaikan lewat pengadilan. Dengan demikian pada dasarnya arbitrase ini merupakan suatu proses penyelesaian sengketa para pihak yang dilakukan secara musyawarah dengan menunjukan pihak ketiga sebagai wasit, hal mana dituangkan dalam salah satu bagian kontrak.



Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.

Pasal 1 UU Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Dalam penjelasan umum UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan lembaga peradilan.

Kelebihan tersebut antara lain adalah:

- 1) Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak.
- 2) Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedur dan administrasi.
- 3) Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil.
- 4) Para pihak dapat memilih hukum apa yang akan diterapkan untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.

- 5) Putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.

Arbitrase terdiri dari :

a) Arbitrase institusional

Arbitrase institusional adalah arbitrase yang sifatnya permanen atau melembaga, yaitu suatu organisasi tertentu yang menyediakan jasa administrasi yang meliputi pengawasan terhadap proses arbitrase, aturan-aturan prosedur sebagai pedoman bagi para pihak, dan pengangkatan para arbiter. Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan.

b) Arbitrase ad hoc

Arbitrase ad hoc adalah badan arbitrase yang tidak permanen atau juga disebut Arbitrase Volunter. Badan arbitrase ini bersifat sementara atau temporer saja, karena dibentuk khusus untuk menyelesaikan/memutuskan perselisihan tertentu sesuai kebutuhan saat itu dan setelah selesai tugasnya, maka badan ini bubar dengan sendirinya.

(Joni Emirzon, 2001:103)

d. Konsiliasi

Konsiliasi Dalam Kamus Besar Indonesia , konsiliasi diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan. Konsiliasi dapat juga diartikan sebagai upaya membawa pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak secara negosiasi. Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta dan (biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan), membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan tersebut tidak mengikat.

e. Penilaian Para Ahli

Penilaian ahli adalah bentuk pendapat ahli yang dapat dipahami dan diterima oleh para pihak yang bersengketa. Dalam Hukum Acara, dikenal sebagai saksi ahli, yakni suatu kesaksian berdasarkan keahlian dari seseorang atau lebih untuk menemukan solusi pada pokok persengketaan. Penilaian ahli sebagian dari cara atau proses penyelesaian sengketa berbeda secara prinsipil dengan keterangan ahli, oleh karena keterangan ahli diberikan atau disampaikan pada suatu sidang pengadilan, sedangkan penilaian ahli dikemukakan atau disampaikan di luar forum pengadilan.

Terlepas dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan baik melalui arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli merupakan upaya-upaya yang ditempuh berdasarkan perdamaian. Bukan menggunakan kekerasan, dan perdamaian ditempuh secara musyawarah untuk mufakat. Arti pentingnya penyelesaian sengketa secara perdamaian yaitu melalui musyawarah untuk mencapai mufakat adalah ciri khas dari perkara keperdataan bahwa Hakim berkewajiban mendamaikan para pihak yang bersengketa upaya perdamaian oleh hakim tersebut terjadi ketika persengketaan akan dimulai dengan pemeriksaan hakim sehingga menjadi kewajiban hakim mendamaikan para pihak.

Upaya perdamaian oleh hakim di atas adalah perdamaian melalui jalur litigasi, dan perdamaian pula menjadi titik penting dalam penyelesaian sengketa melalui jalur arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. (Idris Talib, 2013)