

<b>Al-'Adalah:</b> Jurnal Syariah dan Hukum Islam	e-ISSN: 2503-1473
	Vol. 8, No. 2, Desember 2023, 252-272

***Alternatif Dispute Resolution Dengan Asas Pacta Sunt Servanda  
dalam Mediasi Penyelesaian Konflik Pertanahan***

***Alternative Dispute Resolution With The Principle of Pacta Sunt Servanda  
in Land Conflict Resolution Mediation***

**Ahmad Dzulfikar Sayyidin Panatagama**

Universitas Islam Negeri Maulana Maliki Ibrahim Malang  
E-mail: [dzulfikarsayyidin@gmail.com](mailto:dzulfikarsayyidin@gmail.com)

**Mohammad Irvan Nafis Fuadi**

Universitas Islam Negeri Maulana Maliki Ibrahim Malang  
E-mail: [220201220015@student.uin-malang.ac.id](mailto:220201220015@student.uin-malang.ac.id)

**ABSTRACT**

*Land issues are actualised and always arise. Along with population growth, development. Access to land as capital in an interest is increasing. The Minister of ATR / BPN said, the number of registered land disputes reached nearly 90 million parcels of land and 8,000 cases of conflict. Indonesia is a state of law, the implication of the state of law is that the government directs its energy to compile laws and regulations that can provide protection. Mediation is a dispute resolution that is regulated in Perma No. 01 of 2016 concerning Mediation Procedures in Court. Article 4 of Perma No. 01/2016, Alternative dispute resolution through mediation without court allows the parties to freely agree on their problems. Therefore, it is necessary to understand how the practice and importance of Alternative Dispute Resolution in Indonesia, as well as the making of a deed of peace contract with the principle of pacta sunt servanda so as to produce a binding agreement between the two parties based on applicable legal rules. This research uses normative research methods with a normative approach, and analytical descriptive research type. The research materials are primary materials, namely relevant books and journals, and secondary materials, namely articles and other relevant research. Land mediation is a way of resolving land cases based on Regulation of the Minister of ATR / BPN No. 21 dated 22 October 2020. However, it is not accompanied by technical provisions so that case settlement through alternative dispute resolution is an important alternative to bring the parties to the land dispute closer. In mediation, the parties can discuss their problems until a solution is found and the results of the agreement can be written with the principle of pacta sunt servanda which binds the parties so that it does not recur in the future.*

**Keywords:** *Dispute, Mediation, Deed, Land.*

**ABSTRAK**

*Masalah pertanahan teraktualisasi dan selalu muncul. Seiring dengan pertumbuhan penduduk, pembangunan. Akses untuk memperoleh tanah sebagai modal dalam suatu kepentingan semakin meningkat. Menteri ATR/BPN mengatakan, jumlah sengketa tanah yang terdaftar mencapai hampir 90 juta bidang tanah dan 8.000 kasus konflik. Indonesia adalah negara hukum, Implikasi dari negara hukum adalah pemerintah mengarahkan energinya untuk menyusun peraturan perundang-undangan yang dapat memberikan perlindungan. Mediasi merupakan penyelesaian sengketa yang diatur dalam Perma No. 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Pasal 4 Perma No. 01 Tahun 2016, Alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi tanpa pengadilan membuat para pihak dapat dengan leluasa menyepakati permasalahan*



*mereka. Oleh karena itu, perlu memahami bagaimana praktek dan pentingnya Alternatif Dispute Resolution di Indonesia, serta pembuatan akta kontrak perdamaian dengan asas pacta sunt servanda sehingga menghasilkan kesepakatan mengikat antara kedua belah pihak berdasarkan kaidah hukum yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan normatif, dan tipe penelitian deskriptif analitis. Bahan penelitian berupa bahan primer, yaitu buku-buku dan jurnal yang relevan, dan bahan sekunder, yaitu artikel dan penelitian lain yang relevan. Mediasi pertanahan merupakan cara penyelesaian perkara pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 tanggal 22 Oktober 2020. Namun tidak disertai dengan ketentuan teknis sehingga Penyelesaian perkara melalui alternatif dispute resolution merupakan alternatif yang Penting untuk mendekatkan para pihak dalam sengketa pertanahan. Dalam mediasi, para pihak dapat mendiskusikan permasalahan mereka hingga ditemukan solusi dan hasil kesepakatan dapat ditulis dengan asas pacta sunt servanda yang mengikat para pihak agar tidak terulang kembali di kemudian hari.*

**Kata Kunci:** Sengketa, Mediasi, Akta Damai, Pertanahan.

## PENDAHULUAN

Permasalahan lahan merupakan tantangan yang terus muncul dan menjadi relevan secara berkala. Sehubungan dengan peningkatan jumlah penduduk, pembangunan perkotaan, dan meningkatnya persebaran penduduk, terjadi peningkatan aksesibilitas terhadap lahan sebagai aset berharga bagi beragam pemangku kepentingan, yang mempunyai beberapa tujuan. Kasus pertanahan terkadang bermula dari permasalahan terkait pengelolaan pertanahan dan sering kali disertai dengan ketidakjelasan hak atas tanah. Karena ambiguitas yang melekat seputar kepastian dan kepemilikan tanah.<sup>1</sup> Dalam beberapa tahun terakhir, terdapat tren peningkatan yang nyata dalam jumlah sengketa pertanahan di Tanah Air. Menteri ATR/BPN "(Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional)" mencermati, total konflik pertanahan yang tercatat saat ini berjumlah sekitar 90 juta bidang tanah, dengan sekitar 8.000 kasus konflik. Besarnya nilai numeriknya masih cukup besar.<sup>2</sup>

Indonesia adalah negara yang diatur oleh Ketentuan hukum, yang hakikatnya adalah adanya hukum untuk memberikan jaminan kepada warga negara. Implikasi dari negara hukum adalah bahwa pemerintah harus mencurahkan energinya dalam penyusunan maupun perumusan peraturan perundangan sebagai bentuk perlindungan

<sup>1</sup> Sayyaf, Raden Tanzil, and Ashfa Afkarina. "ONLINE DISPUTE RESOLUTION (ODR) : ONLINE MEDIATION AS AN ALTERNATIVE FOR DISPUTE SETTLEMENT DURING THE COVID-19 PANDEMIC IN RELIGIOUS COURTS". *Al-'Adalah : Jurnal Syariah dan Hukum Islam* 7, no. 1 (June 30, 2022): 39-56. Accessed August 23, 2023. <https://e-journal.uac.ac.id/index.php/adlh/article/view/2119>

<sup>2</sup><https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah> diakses 20 September 2023

dan pedoman bertingkah laku masyarakat agar terbentuk kehidupan yang makmur, adil, dan sejahtera.

Tujuan negara untuk melindungi semua warga Indonesia dan segala keberagaman di dalamnya, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan pengetahuan dan kebijaksanaan rakyat, serta berkontribusi pada ketertiban global yang didasarkan pada kebebasan, perdamaian yang abadi, dan keadilan sosial sebagai mana tercantum dalam "UUD 1945" yang merupakan landasan konstitusional negara Indonesia. UUD 1945 adalah Undang-undang tertinggi di Indonesia. Selain itu, "Pasal 33 ayat (3)" berbunyi "sumber daya alam seperti tanah, air, dan kekayaan alam lainnya dikelola oleh negara untuk kepentingan maksimal kemakmuran rakyat". Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia dan pertumbuhan kebutuhan akan tempat tinggal, pertanian, pertambangan, perikanan, dan ekonomi sebagai sumber penghidupan, pengaturan dan pengelolaan pertanahan menjadi sangat penting. Hal ini harus diarahkan dengan baik untuk mencapai kemajuan, kesejahteraan, dan kedamaian bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Sejak Indonesia merdeka, pengaturan dan pengelolaan tanah telah dilakukan melalui "UU No. 5 tahun 1960", yang dikenal juga dengan sebutan "UUPA". Keberadaan UUPA bertujuan untuk memberikan payung hukum bagi profesi petani mengenai hukum agraria nasional untuk mencapai kehidupan yang makmur, adil, bahagia, dan sejahtera. Disamping itu, UUPA juga bertujuan menyederhanakan dan mempersatukan peraturan pertanahan serta memberi kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Selain itu, menetapkan asas peraturan yang membahas mengenai keterkaitan kekayaan alam, ruang angkasa, air, dan bumi yang berada di dalamnya .

Ketertarikan terhadap tanah telah memikat umat manusia sejak manusia dianugerahkan Bumi oleh Allah SWT. Karena tanah menjadi bagian penting kehidupan dan tidak bisa diciptakan kembali. Tanah bukan hanya soal pertanian tetapi juga berkembang untuk hal yang penting dalam pembangunan peradaban manusia. Bahkan, tanah sering menjadi sumber kekhawatiran dalam masyarakat dan menjadi hambatan bagi proses pembangunan.<sup>3</sup>

Berdasarkan "peraturan MA (Perma) No. 01 tahun 2016" terkait "Aspek Prosedural Mediasi dalam Sistem Peradilan", mediasi diartikan sebagai metode penanggulangan perkara atau konflik dengan melibatkan kontrol hukum. Selanjutnya

<sup>3</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* (Sinar Grafika, 1987).

pada "Pasal 4 Perma No. 1 Tahun 2016" dijelaskan lebih lanjut, yang bunyinya "semua sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan wajib diselesaikan melalui mediasi".

Salah satu problem yang dihadapi oleh lembaga litigasi di Indonesia adalah lambatnya mekanisme penyelesaian perkara. Banyaknya perkara yang masuk di pengadilan tidak diimbangi dengan jumlah perkara yang berhasil diputuskan menyebabkan terjadinya jumlah penumpukan perkara meningkat. Pada tahun 2022 jumlah perkara yang telah diregister Mahkamah Agung sejumlah 26.656 perkara. Sedangkan perkara yang sudah diputuskan sejumlah 22.181 perkara.<sup>4</sup>

Frank Sander, salah satu pelopor ADR terkemuka, telah mengubah pandangan keilmuan dan praktik hukum secara signifikan. Pemikirannya yang inovatif telah membentuk Alternative Dispute Resolution (ADR) yang kini digunakan di Amerika Serikat dan negara-negara klain. Frank berhasil memfasilitasi pengembangan strategi yang inovatif untuk menyelesaikan konflik di luar pengadilan.<sup>5</sup>

Di masyarakat, teknik-teknik penyelesaian sengketa alternatif (ADR) sangat diperlukan untuk menangani sengketa lahan. Berbagai entitas dengan kepentingan yang berbeda, termasuk pemilik tanah, perusahaan, pemerintah, dan masyarakat lokal, sering kali terlibat dalam sengketa lahan. ADR sangat berperan penting dalam situasi ini dikarenakan beberapa alasan berikut: Pertama, proses ADR bersifat adaptif, sehingga memungkinkan para pihak yang terlibat untuk berkonsentrasi pada substansi perselisihan dari pada terjebak perihal teknis-teknis hukum. Kedua, Proses ADR dilaksanakan secara tertutup, hanya para pihak dan mediator yang dihadirkan. Sifat tertutup inilah yang menjadi daya tarik tersendiri terutama bagi pengusaha dan warga lokal karena tidak ingin permasalahan mereka diketahui oleh banyak orang. Ketiga, Proses penyelesaian sengketa berbasis ADR dapat berkontribusi dalam memelihara hubungan baik antara para pihak yang bersengketa. Upaya ini sangatlah penting khususnya berkaitan dengan aset-aset yang berada di lingkungan masyarakat setempat.<sup>6</sup>

Mediasi menjadi salah satu metode penanganan konflik yang paling efisien, seperti yang ungkapkan MA dalam "Perma No. 1 Tahun 2016" telah memasukkan

<sup>4</sup> <https://Kepaniteraan.Mahkamahagung.Go.Id/Registry-News/2130-Serba-Meningkat-Inilah-Data-Penanganan-Perkara-Januari-Oktober-2022>," n.d.

<sup>5</sup> John Hinchey, "Dispute Resolution," *Managing Gigaprojects: Advice from Those Who've Been There, Done That* 19, no. 1 (2012): 6–7, <https://doi.org/10.1061/9780784412381.ch12>.

<sup>6</sup> Rahmadi Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, 4th ed. (Depok: PT Rajagrafido Persada, 2019), 20–23.

mediasi ke dalam agenda wajib yang harus dilakukan sebelum pengadilan memutus perkara, dengan demikian mediasi menjadi bagian dari proses penyelesaian perkara, mediasi dapat memberikan kontribusi dalam mengurangi angka Konflik pertanahan di lembaga peradilan umum maupun agama.

Kemajuan masyarakat yang menuntut percepatan, rahasia, efektifitas, efisiensi, dan menjaga integritas hubungan baik serta tidak memakan biaya yang banyak tidak mampu direspon oleh lembaga litigasi yang sudah ada. Sehingga diperlukan metode lain yang mampu merespon kebutuhan masyarakat dalam menyelesaikan persengketaan. *Alternatif Dispute Resolution* menjadi metode penanganan kasus sengketa berbasis mediasi non litigasi memungkinkan para pihak secara leluasa merundingkan permasalahan mereka, sehingga kedua belah pihak diuntungkan tanpa merugikan pihak lainnya. Oleh karena itu, kita perlu memahami bagaimana praktek dan pentingnya *Alternatife Dispute Resolution* di Indonesia, serta perlunya pembuatan akta kontrak perdamaian dengan asas *pacta sunt servanda* oleh para pihak sehingga menghasilkan kesepakatan mengikat antara kedua belah pihak berdasarkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku.

## **METODE PENELITIAN**

Model pendekatan yang diimplementasikan dalam riset normatif ini yakni model pendekatan analisis deskriptif dan perundangan.<sup>7</sup> Bahan penelitian ini adalah bahan primer, yaitu berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 tanggal 22 Oktober 2020 dan buku Hukum Acara Mediasi Karya DY Witanto<sup>8</sup> serta jurnal yang relevan, dan bahan sekunder, yaitu artikel dan penelitian lain yang relevan.<sup>9</sup> Penelitian ini relevan untuk melihat pentingnya peran mediasi<sup>10</sup> sebagai sarana pencegahan konflik pertanahan yang diupayakan oleh para pihak, maka perlu dikaji sistem mediasi menggunakan "*alternatife dispute resolution*" dan langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang bersengketa dengan mengimplementasikan asas kontrak

<sup>7</sup> Burhan Ashshofa, "Metode Penelitian Hukum," 2007.

<sup>8</sup> D Y Witanto, "Hukum Acara Mediasi Dalam Hukum Perkara Perdata Di Lingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan" (Bandung: CV Alfabeta, 2011).

<sup>9</sup> Jonaedi Efendi and Johnny Ibrahim, "Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris," 2018.

<sup>10</sup> Derita Prapti Rahayu, M SH, and Sesi Ke, "Metode Penelitian Hukum," *Yogyakarta: Thafa Media*, 2020.

<b>Al-'Adalah:</b> Jurnal Syariah dan Hukum Islam	e-ISSN: 2503-1473
	Vol. 8, No. 2, Desember 2023, 252-272

"*pacta sunt servanda*" agar permasalahan yang muncul tidak terulang kembali di tenaga masyarakat.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Konsep Pertanahan Menurut UU

Penggunaan kata Tanah dalam pembahasan ini punya banyak arti, maka perlu dibatasi untuk kemudahan dalam memahaminya. Menurut hukum pertanahan kata tanah didefinisikan secara ekplisit dengan aturan resmi sesuai yang ada dalam UUPA.

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA):

"Berdasarkan hak menguasai yang dimiliki oleh Negara dan adanya berbagai hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh masyarakat."

Menurut hukum dalam "pasal 4 ayat 1 UUPA" berbunyi "cakupan tanah ialah seluruh permukaan bumi. Hak atas tanah meliputi hak atas bagian tertentu yang ada di permukaan bumi".

Berdasarkan UUPA "(Undang-Undang Pokok Agraria)" pihak yang berwenang menguasai dan mengelola tanah adalah pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. Arti penting pemberian dan kepemilikan properti, beserta hak-hak terkaitnya, akan menjadi tidak berarti jika pemanfaatan tanah tersebut dibatasi hanya pada permukaannya saja. Setiap tujuan pada dasarnya memerlukan pemanfaatan substrat terestrial di bawahnya, bersama dengan domain air dan atmosfer di permukaan tanah. Maka, dalam "UUPA pasal 4 ayat (2) ditegaskan lebih lanjut yang bunyinya "hak atas tanah memberi wewenang kepada seseorang untuk menggunakan tidak hanya bagian tertentu dari permukaan bumi, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya serta air dan ruang yang ada di atasnya".<sup>11</sup>

Pembatasan definisi tanah pada permukaan tanah ini juga tertuang dalam Pasal Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di mana pada Bagian II, Pasal 1, Angka 1 diterangkan "tanah adalah permukaan tanah".<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Bambang Slamet Riyadi, "Law of Agrarian Conflict and Resolution Effort: A Claim Dispute of Eigendom Verponding Land," *International Journal of Law* 3, no. 3 (2017): 80–88. <http://www.lawjournals.org/archives/2017/vol3/issue3/3-3-27>

<sup>12</sup> Ignatius Loyola Ellidessan Purwananda Dwiharkunto, "PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KABUPATEN BANYUMAS" (Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2022).

### **Konflik Pertanahan**

Definisi dari konflik berdasarkan persepsi hukum adalah pandangan yang berbeda antara pihak satu dengan lainnya mengenai kewajiban dan hak masing-masing pihak dalam kondisi maupun jangka waktu yang sama hingga menimbulkan pertentangan. Dalam arti luas, konflik atau perselisihan dapat diartikan sebagai perbedaan pandangan antara dua pihak mengenai suatu hal tertentu, yang terjadi secara bersamaan dan dalam konteks yang sama.<sup>13</sup>

Selain hal-hal di atas, istilah "konflik", sebagaimana didefinisikan oleh Kamus Ilmiah Populer, mengacu pada keadaan ketidaksepakatan, perselisihan, atau pertikaian.<sup>14</sup> Menurut definisi Kamus Umum Bahasa Indonesia, konflik dapat diartikan sebagai suatu keadaan perselisihan. Berdasarkan pengertian di atas, jelas bahwa istilah "konflik" memiliki konotasi dengan cangkupa luas, sebab bukan hanya mencakup perkara pidana yang berkaitan dengan sengketa harta benda, tetapi juga perbuatan perdata dan tata usaha negara.<sup>15</sup>

Pasal 5 Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2020 menjelaskan tentang jenis kasus pertanahan, terdapat perbedaan dalam penanganannya. Yang pertama ialah kasus berat, kasus berat ini yang memiliki dampak dalam ekonomi dan politik dalam kasusnya. Yang kedua ialah kasus sedang, dalam kasus sedang tidak memiliki dampak terhadap gejolak ekonomi politik dalam penanganannya. Sedangkan yang ketiga ialah kasus ringan, Kasus Ringan merupakan Kasus Pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.<sup>16</sup>

Konflik tanah dibagi dalam dua bagian : 1. Masuk dalam delik kodifikasi hukum pidana yang pasalnya terdapat di berbagai "kodifikasi hukum pidana (KUHP)". 2.

---

<sup>13</sup> I Wayan Agus Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 1 (2020): 115–25. <https://doi.org/10.23887/jkh.v6i1.23445>

<sup>14</sup> Tika Nurjannah, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Study Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)" (Fak. Ilmu Sosial, 2016).

<sup>15</sup> Tika Nurjannah, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Study Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)" (Fak. Ilmu Sosial, 2016).

<sup>16</sup> PERMEN ATR/KBPN 21 tahun 2020, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pasal Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan," *PERMEN ATR BPN No. 21 Tahun 2020*, 2020.

Konflik tanah yang di atur selain kodifikasi hukum pidana dengan menggunakan aturan perundang undangan pertanahan yang ada di Indonesia

Fakta lapangan yang membutuhkan konsep *Alternative Dispute Resolution* ialah kasus pertanahan yang ada di Penjaringan Jakarta Utara terkait Sengketa Tanah, dalam kasus sengketa tanah ini kedua belah pihak membawa massa dan mengakibatkan bentrokan antar warga.<sup>17</sup> Dengan konsep *alternative dispute resolution*, semua pihak harus duduk bersama dan mengeluarkan tuntutan serta saling menerima konsekuensi yang ada.<sup>18</sup> Dengan tujuan damai dan kemanfaatan bersama, Penyelesaian non litigasi dinilai lebih efisien dan fleksibel.

### Sengketa Pertanahan

Indikasi dari perselisihan menurut "Kamus Besar Bahasa Indonesia" yakni adanya ketidaksamaan pandangan hingga menimbulkan pertentangan dan perselisihan. Perselisihan sering kali mencakup konflik terus-menerus yang biasanya menimbulkan antagonisme antara dua entitas. Namun demikian, pada kesempatan tertentu, perselisihan tersebut dapat dirahasiakan dan tidak diungkapkan kepada publik, kecuali salah satu pihak melibatkan pihak ketiga, sehingga berpotensi menimbulkan konflik publik.<sup>19</sup>

Permulaan konflik hukum pertanahan melibatkan penyampaian pengaduan oleh suatu pihak, baik perorangan maupun badan hukum. Pengaduan ini mencakup keberatan dan permohonan mengenai hak atas tanah, meliputi aspek status, prioritas, dan kepemilikan tanah. Tujuannya adalah untuk mendapatkan keputusan administratif yang sejalan dengan undang-undang dan peraturan terkait yang berlaku.<sup>20</sup>

Berdasarkan sifatnya, Suatu Sengketa cenderung terdiri dari beberapa jenis, termasuk: 1. Perselisihan yang melibatkan permasalahan sosial praktis; 2. Ketidak

<sup>17</sup> <https://news.detik.com/berita/d-6913839/bentrok-warga-di-penjaringan-jakut-yang-viral-terkait-sengketa-tanah>. Diakses 23 November 2023

<sup>18</sup> Nita Triana and S H M Si, *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi* (Kaizen Sarana Edukasi, 2019).

<sup>19</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalamnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 3 (2018): 506–20. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no3.1743>

<sup>20</sup> Danar Aswim, Abdullah Muis Kasim, and Martha Florita, "Peran Pemerintah Desa Dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Tanah Di Desa Ribang Kecamatan Koting Kabupaten Sikka," *CIVICUS: Pendidikan-Penelitian-Pengabdian Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 10, no. 1 (2022): 9–13. <https://doi.org/10.31764/civicus.v10i1.7144>

optimalan penerapan peraturan; 3. Pelimpahan hak yang didasarkan atas bukti perolehan atau sertifikat; 4. Masalah yang berkaitan dengan prioritas kemampuan untuk menetapkan hak hukum tanah dengan kepemilikan hak maupun bukan.

Pada kenyataannya, tujuan akhir dari sengketa tersebut adalah salah satu pihak memiliki hak prioritas atas tanah yang memiliki sengketa, sehingga cara penanganan kasus sengketa disesuaikan dengan kasus yang diajukan dan tahap penyelesaian sebelum mengambil keputusan.

Pada pelaksanaan riset ini, objek riset yang diterapkan adalah sengketa pertanahan seperti yang tercantum dalam "Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011, Pasal 1 ayat 2" yang berbunyi "sengketa pertanahan sebagai sengketa pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak mempunyai arti sosial politik yang luas".

### **Mediasi Pertanahan**

Praktik mediasi di Indonesia telah menjadi tradisi yang telah berlangsung lama dan dapat ditelusuri kembali ke zaman nenek moyang kita, sebagaimana dibuktikan oleh catatan sejarah. Dalam konteks Jawa, konflik biasanya ditangani melalui penyelenggaraan pertemuan yang diawasi oleh otoritas masyarakat atau agama. Dalam budaya Minangkabau, penyelesaian sengketa difasilitasi melalui lembaga peradilan perdamaian, di mana hakim berperan sebagai mediator atau fasilitator. Masyarakat Batak yang berdomisili di Sumatera Utara menjadikan forum pertemuan runggun sebagai adat yang bertujuan untuk menyelesaikan konflik. Gagasan "musyawarah untuk mufakat" merupakan sila asas Pancasila, yaitu sila keempat, yang menekankan pentingnya pengetahuan rakyat dalam proses musyawarah atau perwakilan.<sup>21</sup> Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan.

Sistem mediasi juga dikenal pada masa penjajahan Hindia Belanda, di mana metode damai diperkenalkan sebelum perkara dibawa ke pengadilan. Mediasi pertama kali diatur dalam "Rv Tahun 1847: Reglement op de burgerlijke Rechtsvordering, suatu peraturan hukum acara perdata yang berlaku untuk orang Eropa dan Timur Asing di

<sup>21</sup> Wencislaus Sirjon Nansi, "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Pemberdayaan Hukum* 2, no. 1 (2022).  
<https://www.lppmfatimaporepare.org/index.php/JPH/article/view/86/71>

Indonesia. Secara umum, penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu melalui litigasi (melalui pengadilan) dan melalui jalur non-litigasi".<sup>22</sup>

Peningkatan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif sangatlah penting dan merupakan tanggung jawab yang penting,<sup>23</sup> karena dinamika masyarakat yang semakin luas dan sifat interaksi sosial yang rumit dapat menimbulkan ketegangan yang dapat meningkat menjadi konflik. Sebaliknya, pengadilan, yang diberi tanggung jawab untuk menerima, mengevaluasi, dan mengadili perkara, memiliki kapasitas terbatas sehingga tidak mampu menyelaraskan dengan pertumbuhan masyarakat yang terus berlanjut. Integrasi mediasi ke dalam proses peradilan berpotensi mengoptimalkan efektivitas sistem peradilan sebagai mekanisme yang sah dalam menyelesaikan sengketa, khususnya bagi pihak-pihak yang mencari keadilan.

Sebagai bagian dari reformasi birokrasi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang difokuskan untuk mewujudkan visi mewujudkan badan peradilan Indonesia yang agung, mediasi merupakan bagian dari upaya mewujudkan visi tersebut agar penyelesaian perkara benar-benar bersifat damai. Menurut "Pasal 1 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016" terkait "Prosedur Mediasi di Pengadilan", berbunyi "mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator".<sup>24</sup>

Mediasi berfungsi sebagai mekanisme untuk meningkatkan aksesibilitas terhadap keadilan bagi individu pencari keadilan, sekaligus memfasilitasi terwujudnya prinsip-prinsip keadilan secara cepat, ekonomis, dan tidak rumit. Tujuan memasukkan mediasi ke dalam proses peradilan adalah untuk mendukung dan membantu pihak yang berperkara dalam mengatasi hambatan dan tantangan, dengan tujuan mencapai dispensasi keadilan yang efisien, cepat, dan hemat biaya melalui proses diskusi kolaboratif.<sup>25</sup>

Tujuan mediasi pertanahan mencakup berbagai dimensi seperti mendorong transparansi dan melakukan analisis yang tepat, mendorong pengambilan keputusan

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Sri Hajati, Agus Sekarmadji, and Sri Winarsih, "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum," *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 1 (2014): 36–48. <https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/275>

<sup>24</sup> Maskur Hidayat, "Strategi Dan Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan," Jakarta : Kencana, 2016.

<sup>25</sup> Dwi Rezki Sri Astarini and M H SH, *Mediasi Pengadilan* (Penerbit Alumni, 2021).

yang kolektif dan tidak memihak, memitigasi klaim yang berkaitan dengan hasil sengketa dan penyelesaian konflik, menggabungkan informasi dan sudut pandang dari semua pihak yang terlibat dalam sengketa, dan memberikan fasilitas penanganan perselisihan maupun konflik dengan melibatkan musyawarah.<sup>26</sup>

Dasar hukum prosedur mediasi pertanahan termuat dalam "Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020", yang dikeluarkan pada tanggal 22 Oktober 2020. Mediator memiliki beberapa tugas penting, termasuk memahami alasan-alasan yang melatarbelakangi sengketa atau konflik tanah tanpa mengungkapkan kelebihan atau kekurangan dari setiap pihak yang bersengketa. Mediator harus memiliki kapasitas untuk secara aktif mendengarkan semua pihak yang berkepentingan, sekaligus menjaga sikap netral dan memastikan perlakuan yang adil dan setara terhadap semua pihak selama proses mediasi. Hal ini mencakup berpegang pada gagasan berdiri dan duduk pada tingkat yang sama dengan pihak-pihak yang terlibat.<sup>27</sup> Kemampuan untuk merasakan empati terhadap semua pihak yang terlibat, memberi saran kepada mereka untuk meninggalkan keadaan konflik dan menghindari saling menyalahkan, serta kemampuan untuk memberikan perhatian sepenuhnya terhadap penyelesaian sengketa.

Mediator harus menjaga dan mempertahankan netralitasnya dalam menjalankan tugasnya, termasuk dalam kata-kata yang diucapkan, sikap, dan perilaku terhadap semua pihak yang terlibat. Mediator dilarang keras untuk memberikan pengaruh atau memberikan bimbingan kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk menentukan syarat atau ketentuan penyelesaian sengketa dengan cara yang menguntungkan mediator secara pribadi. Agar dapat menjalankan perannya secara efektif, mediator harus memiliki kualitas seperti kejujuran, ketidakberpihakan, dan tidak adanya konflik kepentingan dengan pihak lain. Selain itu, mediator diharapkan untuk menjaga kerahasiaan informasi, memastikan kelancaran proses penyelesaian dengan secepat mungkin, dan menjalankan komunikasi yang efektif selama proses

<sup>26</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalamnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 3 (2018): 506–20. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no3.1743>

<sup>27</sup> Sri Hajati, Agus Sekarmadji, and Sri Winarsih, "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum," *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 1 (2014): 36–48. <https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/275>

mediasi.<sup>28</sup> Tahap awal mediasi dimulai dengan langkah yang disebut Pra Mediasi. Ini adalah fase persiapan mediasi yang diawali dengan pihak-pihak yang ingin menyelesaikan sengketa melalui mediasi menyatakan niat mereka, kemudian menunjuk seorang mediator, dan menentukan waktu serta lokasi mediasi. Secara prinsip, semua pihak atau pemegang kepentingan utama harus hadir dalam proses mediasi. Apabila pihak utama tidak dapat berpartisipasi dalam proses mediasi karena keadaan seperti masalah kesehatan atau alasan sah lainnya, maka diperbolehkan bagi perwakilan yang dicalonkan dan diberi wewenang untuk bertindak atas nama mereka.

Jika pihak-pihak yang bersengketa telah diundang dengan pantas sebanyak 3 kali tetapi tidak hadir, maka mediasi dianggap gagal. Dalam proses mediasi, bisa melibatkan ahli terkait sesuai dengan persetujuan para pihak. Proses mediasi berlangsung saat mediator mengikuti prosedur mediasi untuk menangani sengketa antara pihak-pihak yang bersengketa, sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.<sup>29</sup> Mediator memulai percakapan, menguraikan inti sengketa kepada pihak-pihak yang bersengketa, mengenali masalah, menawarkan solusi kepada mereka, dan berusaha mencapai kesepakatan damai. Kesepakatan ini kemudian diatur secara resmi dalam sebuah dokumen dengan prinsip kesepakatan perdamaian. Dokumen ini dapat diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan klausul yang memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat.

Namun penting untuk difahami, dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan tertanggal 22 Oktober 2020 belum tertulis dengan jelas untuk teknis arahan sebagai penyelesaian sengketa pertanahan. Sehingga dipandang penting untuk memahami *Alternatif dispute resolution* sebagai tawaran konkrit dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

### **Konsep *Alternatif Dispute Resolution***

Istilah "*Alternative Dispute Resolution*" atau bisa dikenal "alternatif penyelesaian sengketa" termuat pada peraturan "UU No. 30 Tahun 1999" terkait

<sup>28</sup> Yudha Chandra Arwana and Ridwan Arifin, "Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia," *Jambura Law Review* 1, no. 2 (2019): 212–36. <http://dx.doi.org/10.33756/jalrev.v1i2.2399>

<sup>29</sup> Bambang Saputro, "MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA/KONFLIK PERTANAHAN MEDIATION AS AN ALTERNATIVE FOR RESOLVING LAND DISPUTE/CONFLICTS," *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2022): 165–76. <https://dx.doi.org/10.33603/hermeneutika.v6i1.6783>

"Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa". Berdasarkan "Pasal 1 ayat 10", berbunyi "alternatif penyelesaian sengketa merujuk pada lembaga penyelesaian konflik atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersengketa". Proses ini melibatkan penanganan perkara di luar lembaga peradilan dan memilih menyelesaikan kasus dengan konsiliasi, mediasi, negosiasi, konsultasi, dan penilaian ahli sebagaimana disepakati oleh para pihak. Selanjutnya, "Pasal 6 UU No. 30 Tahun 1999" berbunyi "sengketa perdata atau perbedaan pendapat dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa dengan itikad baik, melalui penyelesaian di luar pengadilan atau melibatkan pihak ketiga independen".

Konsep penyelesaian sengketa alternatif "*(Alternative Dispute Resolution/ADR)*" pertama kali digunakan di Amerika Serikat pada tahun 1976, American Bar Association dengan resmi menggunakan Istilah ADR secara resmi pada tahun 1976. Pasca tahun tersebut, konsep ADR diinternalisasi dalam kurikulum pendidikan hukum di berbagai sekolah hukum di negara Amerika.<sup>30</sup>

Timbulnya konsep *Alternative Dispute Resolution* tak lain akibat dari kegelisahan, atau ketidakpuasan masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem peradilannya. Hal ini muncul karena lamanya waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan kasus, tingginya biaya yang harus dikeluarkan, dan keraguan masyarakat akan kemampuan pengadilan untuk menyelesaikan kasus-kasus yang kompleks untuk memuaskan para pihak dan mencapai keadilan.<sup>31</sup>

Alternatif penyelesaian sengketa (ADR) merupakan perkembangan terbaru di Indonesia, namun prinsipnya sudah digunakan masyarakat adat Indonesia dalam menangani sengketa. ADR yang berasal dari istilah asing harus diterjemahkan dengan baik dalam bahasa Indonesia. Beberapa terminologi berbeda telah digunakan oleh berbagai entitas di Indonesia untuk merujuk pada "Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)", antara lain "Opsi Penyelesaian Sengketa (PPS), Mekanisme Penyelesaian

<sup>30</sup> Ladin Ladin, "Penyelesaian Perkara Verzet Melalui Teknik Alternatif Dispute Resolution (ADR)," *Diversi 2*, no. 2 (n.d.): 412–37.

<sup>31</sup> Ladin Ladin, "Penyelesaian Perkara Verzet Melalui Teknik Alternatif Dispute Resolution (ADR)," *Diversi 2*, no. 2 (n.d.): 412–37.

Sengketa Alternatif (MPSA), Opsi Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (PPSLP), dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kolaboratif (MPSK)".<sup>32</sup>

*Alternatif dispute resolution* adalah suatu upaya penyelesaian perkara perdata yang didasarkan pada negosiasi dan kesepakatan para pihak, dimana kesepakatan tersebut dibuat dengan memperhatikan asas-asas kontrak.<sup>33</sup> *Alternatif dispute resolution* (ADR) mengacu pada metode penyelesaian konflik yang terjadi di luar sistem peradilan tradisional. Pendekatan ini bertujuan untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa dengan menghindari proses permusuhan ketika para pihak terlibat dalam argumen dan menyajikan bukti, tanpa mengevaluasi secara memadai potensi keuntungan bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, proses penyelesaian perkara melalui alternatif penyelesaian sengketa berbasis mediasi, selain memakan waktu yang lama dan biaya finansial yang besar, juga menjamin kepuasan para pihak karena adanya kesepakatan bersama dan konsensus sukarela.<sup>34</sup>

Untuk mengurangi jumlah sengketa tanah yang sedang berlangsung, alternatif yang tepat adalah menyelesaikan kasus tersebut melalui *alternatif dispute resolution*, yang harus dipromosikan oleh Pemerintah atau Mahkamah Agung sebagai otoritas tertinggi yang membawahi lembaga peradilan yang lebih rendah, terutama pengadilan negeri dan pengadilan agama yang memiliki kekuasaan absolut di bidang ini, dengan bantuan mediator sebagai pihak ketiga yang melakukan negosiasi untuk mencapai penyelesaian yang baik sebagai hasil dari diskusi kedua belah pihak.

Mediasi bertujuan untuk mencapai perdamaian dalam kasus konflik sengketa tanah dalam menunda keinginan para pihak untuk berkonflik dan menilai setiap masalah yang menjadi penyebab konflik. Selain itu, *alternatif dispute resolution* memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian perdata agar konflik yang terjadi tidak terulang kembali dan kedua belah pihak sama-sama berusaha untuk memenuhi hak dan kewajibannya sebagai masyarakat yang adil dan makmur.

<sup>32</sup> Yudha Chandra Arwana and Ridwan Arifin, "Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia," *Jambura Law Review* 1, no. 2 (2019): 212–36. <http://dx.doi.org/10.33756/jalrev.v1i2.2399>

<sup>33</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalamnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 3 (2018): 506–20. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no3.1743>

<sup>34</sup> Tika Nurjannah, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Study Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)" (Fak. Ilmu Sosial, 2016).

<b>Al-'Adalah:</b> Jurnal Syariah dan Hukum Islam	e-ISSN: 2503-1473
	Vol. 8, No. 2, Desember 2023, 252-272

### **Perjanjian dengan Asas *Pacta Sunt Servanda***

Bahasa yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata memuat sejumlah gagasan penting yang perlu dipahami, dan asas-asas tersebut bersifat universal. Empat asas yang lazim dikenal dalam konteks hukum adalah asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas konsensualisme. Sebagian asas yang ada dalam Buku III KUH Perdata asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda* dan itikad baik dileburkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata :

"Semua kontrak yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat diputuskan kecuali dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Asas konsensualisme berarti "kehendak" dan ditemukan dalam Pasal 1320, yang menyatakan bahwa: "Empat syarat diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian: Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal".<sup>35</sup> Begitu juga Implementasi Asas *Pacta Sunt Servanda* dari pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Istilah "*pacta sunt servanda*" berasal dari bahasa latin yang berarti "janji harus ditepati (*agreements must be kept*)".

Hukum kodrat memiliki prinsip yang jelas yakni "janji harus ditepati" (*Pacta Sunt servanda*) dan "kita harus memenuhi janji-janji kita" (*promissorrum implendorum obligati*). Sebenarnya islam juga mengatur dengan ayat yang ada dalam surah Al Maidah ayat 1 "wahai orang-orang yang beriman, tepatilah janji-janji itu" dengan tambahan yang ada dalam surat Al Isra ayat 34 "dan penuhilah janji, karena sesungguhnya janji akan dimintai tanggung jawab". Hukum Islam mencakup pengaturan kesadaran individu, yang meliputi beberapa aspek seperti akal, cita-cita, kesadaran, dan niat baik.<sup>36</sup> Individu dengan niat baik menahan diri untuk tidak mengeksploitasi tantangan tak terduga yang dihadapi orang lain, karena tindakan tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan.

<sup>35</sup> Fitria Hudaningrum, "Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, *Pacta Sunt Servanda*, Dan Itikad Baik," *Jurnal Repertorium* 1, no. 2 (2014).

<sup>36</sup> Mariam Darus Badruzaman, "Asas-Asas Hukum Perjanjian," *PT Citra Aditya Bakti, Bandung*, 2001.

<b>Al-'Adalah:</b> Jurnal Syariah dan Hukum Islam	e-ISSN: 2503-1473
	Vol. 8, No. 2, Desember 2023, 252-272

Dengan demikian, suatu kontrak atau perjanjian yang muncul pada dasarnya adalah sah jika menyetujui hal-hal yang esensial dan tidak ada formalitas yang diperlukan untuk memberikan efek hukum. Kebebasan berkontrak didasarkan pada konsep individualisme, yang berasal dari era Yunani dan berkembang pesat selama masa Renaisans. Menurut konsep ini, setiap individu bebas untuk mendapatkan apa yang diinginkannya. Asas kebebasan berkontrak ini juga menjadi dasar dari "*Principles of Internasional Commercial Contracts*" yang diatur dalam Pasal 1.1 Unidroit, yang menyatakan: "*The Parties are free to enter into contract and to determine its content*".<sup>37</sup>

Kontrak adalah janji yang dibuat dan dilaksanakan oleh pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Perjanjian merupakan dasar terciptanya perikatan antara dua pihak yang telah mengadakan perjanjian, sehingga timbul hubungan perikatan di antara mereka dengan akibat hukum yang ditimbulkannya, yaitu hak dan kewajiban.<sup>38</sup>

Perjanjian dapat dikategorikan menjadi dua bentuk yang berbeda: tertulis dan tidak tertulis.<sup>39</sup> Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh para pihak, sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah kesepakatan lisan antara para pihak. Untuk memitigasi konflik dalam sengketa pertanahan, sangat penting untuk membuat perjanjian tertulis antara pihak-pihak yang terlibat, dibandingkan dengan mengandalkan perjanjian tidak tertulis yang kurang dapat diandalkan.<sup>40</sup>

Asas adalah pengertian mendasar yang mempunyai keabsahan hukum baik dalam konteks hukum maupun empiris. Hukum-hukum tersebut berfungsi sebagai landasan penalaran, praktik, dan wacana hukum, sehingga berfungsi sebagai hukum fundamental.<sup>41</sup> Menurut Ballefroid, asas hukum adalah kaidah-kaidah dasar yang

<sup>37</sup> Harry Purwanto, "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional," *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 21, no. 1 (2009): 155–70.

<sup>38</sup> Romli, Muhammad. "HUKUM PERDATA INTERNASIONAL SEBAGAI SUB SISTEM HUKUM NASIONAL INDONESIA". *Jurnal Al-Wasith : Jurnal Studi Hukum Islam* 6, no. 2 (April 7, 2022): 206-216. Accessed August 24, 2023. <https://jurnal.unugha.ac.id/index.php/wst/article/view/330>

<sup>39</sup> Badruzaman, "Asas-Asas Hukum Perjanjian."

<sup>40</sup> Hudaningrum, "Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, Dan Itikad Baik."

<sup>41</sup> Khoiril Jamil and R Nury & Rumawi, "Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia," *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 7

diturunkan dari hukum positif dan tidak dipandang dalam ilmu hukum sebagai berasal dari kaidah-kaidah yang lebih umum, menurut Van Scholten, "asas-asas hukum adalah kecenderungan-kecenderungan yang disyaratkan oleh konsepsi kita mengenai moralitas dalam hukum, ia merupakan ciri-ciri umum dengan segala keterbatasannya sebagai suatu pembawa umum, tetapi yang tidak dapat tidak harus ada".

Penggunaan asas *Pacta Sunt Servanda* bersama dengan asas itikad baik dibenarkan karena asas itikad baik memperkuat ketaatan terhadap perjanjian dan peraturan yang ditegakkan oleh pihak-pihak yang terlibat, itikad baik merupakan salah satu asas pokok dalam suatu perjanjian karena pelaksanaan dan eksekusi perjanjian akan tergantung pada itikad baik para pihak, walaupun perjanjian tersebut telah berkekuatan hukum tetap tetapi para pihak tidak mentaatinya, maka perundingan dan kesepakatan atau perjanjian yang telah dicapai menjadi batal demi hukum atau tidak terpenuhi. Mencegah terjadinya konflik yang menimbulkan sengketa pertanahan, Penyelesaian perkara melalui alternatif penyelesaian sengketa sangat efektif untuk mengurangi konflik pertanahan, para pihak dapat melakukan kesepakatan yang dapat mengikat kedua belah pihak agar tidak terjadi konflik, kesepakatan tersebut dapat mengikat atau menjadi hukum bagi kedua belah pihak dan memberikan sanksi bagi terpenuhinya kesepakatan tersebut.<sup>42</sup>

Atas dasar Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian dalam bentuk apapun dan dengan isi apapun sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, serta Pasal 1338 KUH Perdata bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dengan demikian, para pihak sepakat, sekali lagi memformalkan Skema Tanah mereka dengan baik, baik memenuhi hak dan kewajiban bagi keduanya, karena kedua belah pihak telah masuk ke dalam perjanjian tertulis yang mengikat keduanya.

Penyelesaian sengketa alternatif (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) memiliki beberapa keuntungan yang signifikan dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi di pengadilan Indonesia. Pertama, ADR menawarkan penghematan

---

(2020): 1044–54.  
[https://www.academia.edu/download/91032676/IMPLIKASIASAS\\_20PACTA\\_20SUNT\\_20SERVA\\_NDA.pdf](https://www.academia.edu/download/91032676/IMPLIKASIASAS_20PACTA_20SUNT_20SERVA_NDA.pdf)

<sup>42</sup> Hudaningrum, "Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, Dan Itikad Baik."

waktu dan biaya yang signifikan. Proses litigasi yang panjang yang melibatkan berbagai biaya seperti biaya pengacara dan biaya pengadilan dapat dihindari dengan menggunakan ADR, yang umumnya lebih cepat dan lebih hemat biaya. Selain itu, para pihak yang bersengketa memiliki kendali lebih besar atas proses penyelesaian, termasuk memilih mediator atau arbiter, menentukan tempat pertemuan, dan secara aktif berpartisipasi dalam pengambilan keputusan.

ADR juga ditandai dengan terjaganya kerahasiaan dan privasi. Sengketa yang diselesaikan melalui ADR biasanya tidak mendapatkan publisitas sebanyak litigasi. Sifat proses ADR yang berada di luar pengadilan memungkinkan kerahasiaan informasi dan keputusan yang diambil antara para pihak yang bersengketa. Hal ini tidak hanya memberikan keamanan yang lebih besar bagi para pihak yang bersengketa, tetapi juga menciptakan suasana yang kondusif untuk mencapai penyelesaian yang adil dan berkelanjutan. Karakteristik ini membuat ADR menjadi alternatif yang menarik dan efektif untuk penyelesaian sengketa di Indonesia.

Sama halnya dalam *Asas Pacta Sunt Servanda*, yang mewajibkan para pihak untuk menghormati kesepakatan yang telah dibuat, menawarkan sejumlah keuntungan yang signifikan dalam menyelesaikan sengketa tanah di Indonesia. Pertama, asas ini memberikan dasar kepastian hukum yang kuat, memberikan stabilitas bagi investasi dan pembangunan daerah. Menghormati kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa lahan menciptakan suasana yang kondusif untuk negosiasi damai dan mengurangi kemungkinan eskalasi konflik. Para pihak didorong untuk mengeksplorasi peluang negosiasi dan mediasi sebelum proses pengadilan formal, meminimalkan beban pengadilan dan memberdayakan masyarakat lokal untuk menentukan nasib tanah mereka.

Selain itu, prinsip *Pacta Sunt Servanda* juga berkontribusi terhadap keberlanjutan dan pemberdayaan masyarakat lokal. Dengan membuat perjanjian yang berkekuatan hukum, masyarakat lokal dapat berpartisipasi aktif dalam proses penyelesaian sengketa tanah, melindungi hak-hak mereka secara adil, dan meminimalkan risiko konflik yang dapat merugikan kedua belah pihak. Dalam pelaksanaan kesepakatan, perhatian khusus diberikan pada aspek keadilan sehingga setiap kesepakatan dapat diimplementasikan dengan cara yang menguntungkan semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, prinsip *Pacta Sunt Servanda* tidak hanya memberikan kerangka hukum yang kokoh, tetapi juga menghasilkan penyelesaian

<b>Al-'Adalah:</b> Jurnal Syariah dan Hukum Islam	e-ISSN: 2503-1473
	Vol. 8, No. 2, Desember 2023, 252-272

sengketa lahan yang inklusif, berkelanjutan, dan bermanfaat bagi masyarakat lokal dan para pihak yang terlibat.

## KESIMPULAN

Menjalankan mediasi pertanahan adalah metode untuk mengevaluasi dan menangani masalah-masalah pertanahan. Pendekatannya didasarkan pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21, tertanggal 22 Oktober 2020. Namun, hingga saat ini, belum ada panduan teknis yang sangat rinci dan jelas untuk melaksanakan mediasi pertanahan ini.

Maka dari itu, Penyelesaian perkara melalui *alternatif dispute resolution* merupakan salah satu alternatif yang penting dan perlu untuk menjembatani para pihak yang sedang mengalami permasalahan dalam sengketa tanah, karena para pihak dapat bernegosiasi dengan baik tanpa harus melalui proses penyelesaian di ruang sidang pengadilan yang memiliki kepastian hukum namun membutuhkan waktu yang lama secara administratif. Dengan mediasi, para pihak dapat mendiskusikan masalahnya hingga ditemukan solusi terbaik, dan membuat kesepakatan yang mengikat dengan *asas pacta sunt servanda* di antara mereka agar masalah yang sama yang dialami oleh para pihak dalam sengketa tanah tidak terulang kembali di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arwana, Yudha Chandra, and Ridwan Arifin. "Jalur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia." *Jambura Law Review* 1, no. 2 (2019) : 212–36. <http://dx.doi.org/10.33756/jalrev.v1i2.2399>
- Ashshofa, Burhan. "Metode Penelitian Hukum," 2007.
- Astarini, Dwi Rezki Sri, and M H SH. *Mediasi Pengadilan*. Penerbit Alumni, 2021.
- Aswim, Dinar, Abdullah Muis Kasim, and Martha Florita. "Peran Pemerintah Desa Dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Tanah Di Desa Ribang Kecamatan Koting Kabupaten Sikka." *CIVICUS: Pendidikan-Penelitian-Pengabdian Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 10, no. 1 (2022): 9–13. <https://doi.org/10.31764/civicus.v10i1.7144>
- Badruzaman, Mariam Darus. "Asas-Asas Hukum Perjanjian." *PT Citra Aditya Bakti, Bandung*, 2001.

Al-'Adalah: Jurnal Syariah dan Hukum Islam	e-ISSN: 2503-1473
	Vol. 8, No. 2, Desember 2023, 252-272

Dwiharkunto, Ignatius Loyola Ellidessan Purwananda. "PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KABUPATEN BANYUMAS." Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2022.

Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim. "Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris," 2018.

Hajati, Sri, Agus Sekarmadji, and Sri Winarsih. "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisiensi Dan Berkepastian Hukum." *Jurnal Dinamika Hukum* 14, no. 1 (2014): 36–48. <https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/275>

Hidayat, Maskur. "Strategi Dan Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan," 2016.

Hinchey, John. "Dispute Resolution." *Managing Gigaprojects: Advice from Those Who've Been There, Done That* 19, no. 1 (2012): 229–61. <https://doi.org/10.1061/9780784412381.ch12>.

"<https://Kepaniteraan.Mahkamahagung.Go.Id/Registry-News/2130-Serba-Meningkat-Inilah-Data-Penanganan-Perkara-Januari-Oktober-2022>," n.d.

Hudaningrum, Fitria. "Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, Dan Itikad Baik." *Jurnal Repertorium* 1, no. 2 (2014).

Jamil, Khoiril, and R Nury & Rumawi. "Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia." *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 7 (2020): 1044–54. [https://www.academia.edu/download/91032676/IMPLIKASIASAS\\_20PACTA\\_20SU\\_NT\\_20SERVANDA.pdf](https://www.academia.edu/download/91032676/IMPLIKASIASAS_20PACTA_20SU_NT_20SERVANDA.pdf)

Ladin, Ladin. "Penyelesaian Perkara Verzet Melalui Teknik Alternatif Dispute Resolution (ADR)." *Diversi* 2, no. 2 (n.d.): 412–37.

Nansi, Wencislaus Sirjon. "Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Pemberdayaan Hukum* 2, no. 1 (2022). <https://www.lppmfatimaparepare.org/index.php/JPH/article/view/86/71>

Nurjannah, Tika. "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Study Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)." Fak. Ilmu Sosial, 2016.

PERMEN ATR/KBPN 21 tahun 2020. "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pasal Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan." *PERMEN ATR BPN No. 21 Tahun 2020*, 2020.

Purwanto, Harry. "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 21, no. 1

<b>Al-'Adalah:</b>	e-ISSN: 2503-1473
Jurnal Syariah dan Hukum Islam	Vol. 8, No. 2, Desember 2023, 252-272

(2009): 155–70.

Rahayu, Derita Prapti, M SH, and Sesi Ke. "Metode Penelitian Hukum." *Yogyakarta: Thafa Media*, 2020.

Rahmadi Takdir. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. 4th ed. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2019.

Riyadi, Bambang Slamet. "Law of Agrarian Conflict and Resolution Effort: A Claim Dispute of Eigendom Verponding Land." *International Journal of Law* 3, no. 3 (2017): 80–88. <http://www.lawjournals.org/archives/2017/vol3/issue3/3-3-27>

Romli, Muhammad. "HUKUM PERDATA INTERNASIONAL SEBAGAI SUB SISTEM HUKUM NASIONAL INDONESIA". *Jurnal Al-Wasith : Jurnal Studi Hukum Islam* 6, no. 2 (April 7, 2022): 206-216. <https://jurnal.unugha.ac.id/index.php/wst/article/view/330>

Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, 1987.

Saputro, Bambang. "MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA/KONFLIK PERTANAHAN MEDIATION AS AN ALTERNATIVE FOR RESOLVING LAND DISPUTE/CONFLICTS." *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2022): 165–76. <https://dx.doi.org/10.33603/hermeneutika.v6i1.6783>

Sayyaf, Raden Tanzil, and Ashfa Afkarina. "ONLINE DISPUTE RESOLUTION (ODR) : ONLINE MEDIATION AS AN ALTERNATIVE FOR DISPUTE SETTLEMENT DURING THE COVID-19 PANDEMIC IN RELIGIOUS COURTS". *Al-'Adalah : Jurnal Syariah dan Hukum Islam* 7, no. 1 (June 30, 2022): 39-56, 2023. <https://e-journal.uac.ac.id/index.php/adlh/article/view/2119>

Triana, Nita, and S H M Si. *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi*. Kaizen Sarana Edukasi, 2019.

Vijayantera, I Wayan Agus. "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 1 (2020): 115–25. <https://doi.org/10.23887/jkh.v6i1.23445>

Wiguna, Made Oka Cahyadi. "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalamnya." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 3 (2018): 506–20. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no3.1743>

Witanto, D Y. "Hukum Acara Mediasi Dalam Hukum Perkara Perdata Di Lingkungan Peradilan Umum Dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan." Bandung: CV Alfabeta, 2011.