

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Setiap sengketa tanah memerlukan penyelesaian, baik dengan cara litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi jarang diminati karena dalam proses litigasi tidak sesuai dengan asas hukum yang mengacu pada peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan. Pada hakekatnya tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan setiap hubungan kemasyarakatan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan hukum yang ada dan berlaku dalam masyarakat hukum berfungsi sebagai pengaturan keseimbangan antara hak dan kewajiban manusia sebagai makhluk sosial dan mewujudkan keadilan dalam hidup bersama. Hal ini dikemukakan oleh Jeremy Bentham yang menegaskan : “hukum barulah diakui sebagai hukum jika ia memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya terhadap sebanyak-banyaknya orang.”¹

Dalam sistem hukum, asas hukum memiliki fungsi, yaitu menjaga ketaatan asas konsistensi. Contoh, dalam hukum acara perdata dianut asas pasif bagi hakim artinya hakim hanya memeriksa pokok-pokok sengketa yang oleh para pihak perkara dan bukan hakim hakim hanya ditentukan membantu

¹ Achmad Ali, “*Menguak Teori Hukum Dan Teori Peradilan Judicial Prudence*”, Kencana, Makasar, 2007. 48.

para pihak pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk tercapainya keadilan.²

Asas hukum disebut landasan atau alasan bagi terbentuknya suatu peraturan hukum atau merupakan ratio logis dari suatu aturan hukum, yang memuat jiwa, nilai-nilai, cita-cita sosial atau perundangan etis yang ingin diwujudkan. karena itu asas hukum merupakan jantung atau jembatan suatu peraturan hukum yang menghubungkan antara peraturan-peraturan hukum dan hukum positif bagi cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat.

Berdasarkan uraian tentang pengertian asas-asas hukum oleh para sarjana hukum di atas maka dapat diperoleh pengertian bahwa asas hukum bukan suatu aturan hukum konkrit atau nyata, akan tetapi suatu pikiran dasar yang belum nyata atau masih bersifat abstrak. Dengan demikian asas hukum adalah merupakan suatu latar belakang untuk membentuk suatu hukum yang konkret atau nyata.

Asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan adalah sebuah asas yang sangat penting dalam sistem peradilan di indonesia karena memuat poin-poin penting dalam penerapannya. Seperti yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo yang dimaksud sederhana adalah acara yang jelas, mudah dipahami dan tidak berbelit-belit. Makin sedikit dan makin sederhana

² Achmad Ali, "*Menguak Tabir Hukum*", Pranata Media Group, Jakarta, 2015, hlm 370.

formalitas formalitas yang diwajibkan atau diperlukan dalam pelajaran dimuka pengadilan, semakin baik.³

Sederhana, cepat dan biaya ringan merupakan asas untuk membentuk sistem peradilan di indonesia mengandung arti bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia berikut bagian-bagian peradilan yang berada di bawahnya yaitu peradilan umum, peradilan militer, peradilan agama dan peradilan tata usaha negara dan peradilan niaga wajib untuk menerapkan asas-asas tersebut dalam pelaksanaan tugas-tugas peradilan.

Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, menyatakan bahwa :

Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan. Selanjutnya di dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa :

Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Kata sederhana berarti tidak berlebihan, tidak banyak seluk beluk. Oleh karena itu asas sederhana mengandung arti bahwa pemeriksaan dalam perkara perdata penyelesaian di pengadilan, pada saat proses pelaksanaan persidangan dilakukan secara efektif dan efisien juga dapat pembatasan dalam hal waktu pemeriksaan sampai dengan penyelesaian perkara. Sederhana dimaksud pola bahwa pelaksanaan persidangan dilakukan

³ Sudikno Mertokusumo, "Hukum Acara Perdata Indonesia", Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 27.

secara singkat, tidak memakan waktu lama dan tidak berbelit-belit. Asas sederhana dalam hukum acara perdata menggunakan pola yang jelas yaitu sistem operasional prosedur yang baku dan transparan mudah dimengerti oleh masyarakat pencari keadilan, namun harus tetap memperhatikan aspek formalitas hukum acara perdata, kepastian hukum dan nilai-nilai keadilan bagi masyarakat pencari keadilan.

Kata cepat berarti lekas, segera, gerakkan, perjalanan dengan waktu yang singkat. Proses penyelesaian perkara diawali dari proses pemeriksaan persidangan, pencatatan pembuatan berita acara persidangan, pembuatan putusan, penyerahan kepada masyarakat mencari keadilan, harus dilakukan secara cepat dan online. proses penyelesaian perkara perlu juga di minimalisir adanya hal-hal untuk menghindari atau bentuk tindakan tidak memperlancar proses persidangan tanpa alasan yang jelas, sehingga majelis hakim yang mengadili perkara memiliki sikap tegas, tidak menunda-nunda pelaksanaan persidangan majelis hakim memeriksa dan mengadili perkara harus membuat jadwal persidangan untuk mengatur jalannya persidangan sesuai dengan tahapan hukum acara, dalam proses persidangan yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan dan dalam proses penyelesaian perkara cepat sehingga tidak memakan waktu lama.

Kata biaya berarti uang yang dikeluarkan suatu ongkos kata ringan berarti mudah dijalankan tentang pembayaran dengan demikian biar ringan, diartikan sebagai ongkos yang dapat dibayar atas biaya ringan adalah biaya yang dikeluarkan telah ditentukan oleh suatu aturan meliputi ketentuan

besarnya biaya ini dipergunakan untuk penyelesaian perkara biaya panitera sebagai biaya penerimaan negara bukan pajak. biaya ringan dapat juga diartikan sebagai biaya yang sudah pasti besarnya tidak ditentukan dan jelas untuk peruntukannya hal tersebut dilakukan untuk menghindari adanya biaya-biaya yang tidak jelas, atau biaya-biaya tertentu yang tidak jelas yang dibebankan kepada pihak berkarat tidak jelas dasar hukum dan peruntukannya. Dengan adanya biaya ringan ini dalam penyelesaian perkara perdata biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat pencari keadilan lebih ringan dan dapat dijangkau oleh pihak berperkara.

Dalam kenyataannya proses persidangan memakan waktu yang lama dan biayanya sangat mahal sehingga para pencari keadilan lebih memilih penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi, dengan harapan proses sengketa berjalan dengan cepat biayanya ringan dan sesuai dengan harapan para pencari keadilan.

Penyelesaian sengketa non litigasi disebut juga sebagai alternatif yang dilakukan di luar pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum dengan cara yang murah, efisien, lebih cepat dan menguntungkan kedua belah pihak. Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.⁴

⁴ Teguh Prasetyo dkk, '*Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*', Nusa Media, Bandung, 2013, hlm. 156.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yang selanjutnya disingkat APS atau dalam bahasa Inggris *Alternative Disputes Resolution* yang selanjutnya disingkat ADR. Menurut Philip D. Bostwisk yang dikutip oleh Elza Syarif yang dimaksud ADR adalah:⁵

“Sebuah perangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan: menyelesaikan sengketa hukum diluar pengadilan demi keuntungan para pihak, mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi, mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan.”

Sengketa dan konflik yang menjadi kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu:

1. “Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
2. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
3. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/ atau pendaftaran hak tanah;
4. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
5. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan (alias sertifikat ganda, sebagaimana kerap dijumpai dalam praktik);
6. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
7. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;

⁵ Elza Syarif, ‘Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan’, Cet. Ke-2, PT. Gramedia, Jakarta, 2014, hlm. 247.

8. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
9. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
10. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau.
11. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang- undangan.”

Dalam hal sengketa atau konflik yang di ajukan bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat Kementerian ATR/BPN maka Kementerian ATR/BPN dapat mengambil inisiatif untuk memberi fasilitas penyelesaian sengketa atau konflik melalui mediasi. Mediasi pada sengketa pertanahan dalam pelaksanaannya terdapat proses yang belum sesuai dengan aturan, yaitu ketentuan Pasal 38 ayat (2) PMATR/KBPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa pelaksanaan mediasi paling lama 30 (tiga puluh) hari. Namun pada pelaksanaannya mediasi dilaksanakan lebih dari 30 (tiga puluh) hari. Dengan demikian, mediator harus melakukan efisiensi dalam penyelesaian sengketa tanah, salah satunya dengan penerapan metode kaukus.

Apabila dalam pelaksanaan Mediasi mengalami suatu kebuntuan serta ada yang dirahasiakan maka seorang mediator bisa menjalankan suatu pertemuan secara terpisah agar dapat memecah suatu kebuntuan dialog serta mencari pokok masalah yang dirasa penting agar terungkap guna terwujudnya kesepakatan damai dalam mediasi yang dikenal dengan teknik kaukus. Teknik kaukus memiliki tujuan mengerti kepentingan atau kemauan yang disembunyikan para pihak hingga bisa diketahui solusi untuk menyelesaikan

permasalahan yang terbaik. Teknik kaukus dijalankan mediator di waktu maupun hari lain yang sekedar dihadiri oleh salah satu pihak dengan dipisahkannya, teknik ini dijalankan Mediator agar bisa damai dengan maksimal sesuai yang diharapkan mediator.⁶

Teknik kaukus bisa menjadi suatu senjata pamungkas dari mediator yang bertujuan memengaruhi kedua belah pihak supaya tercipta semangat dalam tahapan perdamaian. Perundingan dengan bertemu dilaksanakan secara intensif serta tertutup secara tertutup yang akan mempermudah mediator ketika memberi nasehat dan penerangan mengenai suatu strategi dalam menyelesaikan sengketa dengan sederhana, mudah, dan cepat. Teknik kaukus digunakan mediator sebagai sarana dalam menggali akar permasalahan yang mendasari munculnya sengketa.⁷

Metode kaukus adalah salah satu metode yang dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Metode kaukus merupakan sebuah metode yang digunakan dalam hal mediasi sengketa tanah di luar pengadilan sebagai metode alternatif yang digunakan untuk membantu partisipan yang terlibat dalam sengketa tanah untuk mencapai pertimbangan dan solusi yang mencakupi kebutuhan semua pihak terlibat. pertemuan terpisah yang dilakukan oleh mediator dengan salah satu pihak berperkara tanpa diketahui pihak lawan. Kaukus dalam mediasi berfungsi mengungkapkan kepentingan yang tidak ingin diungkapkan dalam arti memungkinkan salah satu pihak

⁶ Wina Sampagita, "Implementasi Mediasii dalam Proses Lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri," Jurnal Repertorium FH UNS IV, no. 1, Juni 2017, hlm. 152.

⁷ *Ibid*, hlm.155.

untuk mengungkapkan kepentingan yang tidak ingin mereka ungkapkan dihadapan mitra rundingnya.

Salah paham atau perselisihan yang sering terjadi dimasyarakat sering kali diartikan sebagai konflik. Konflik atau perselisihan terdiri dari dua sifat yaitu mengemukakan dan laten. Sengketa bisa disebut perselisihan yang mengemukakan. Sengketa tidak bisa terlepas dari sebuah konflik, dimana terjadi sengketa pasti ada konflik. Dalam kehidupan sehari-hari begitu banyak konflik yang terjadi, baik konflik yang sifatnya ringan maupun konflik yang bersifat berat. Hal ini lah yang dialami oleh semua kalangan dikarena hidup ini tidak terlepas dari masalah semua tergantung cara kita menyikapinya .⁸

Istilah sengketa pertanahan muncul sebagai penerapan definisi sengketa dalam bidang pertanahan. Perselisihan yang menjadikan objek tanah sebagai sengketa dari sudut pandang pendekatan konflik dikenal sebagai *land dispute* atau sengketa pertanahan. Sengketa tanah juga dikenal sebagai *emerging conflict* atau *manifest conflict*. Kasus pertanahan, atau sengketa pertanahan, kemudian disebut sebagai kasus pertanahan yang harus ditangani dengan benar, melalui mediasi di luar pengadilan atau melalui jalur non-litigasi.⁹

Dalam masyarakat dikenal dengan dua metode penyelesaian sengketa. Yang pertama yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigas) dan

⁸ Sarwono, "*Hukum Acara Perdata*", Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 10.

⁹ Nia Kurniati, "*Mediasi Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*", *Sosiohumaniora*, Volume 18 No. 3 November 2016: 207-217, hlm. 208 jurnal. Unpad. Ac.id/ sosiomaneora/artikel/download/10008/pdf, di akses 30 Mei 2024.

yang kedua adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa di pengadilan memiliki asas mudah, cepat, dan murah. Meskipun demikian, kenyataannya bahwa proses penyelesaian sengketa di pengadilan tergolong lambat, rumit dan biayanya sangatlah mahal.¹⁰

Proses penyelesaian sengketa di dalam pengadilan sering terkendala dalam pemeriksaan yang terlalu ketat atau terlalu formal dan penuh perdebatan perkara teknis mengenai hukum acara. Proses ini dianggap tidak efektif, terutama bagi pihak yang bersengketa, karena membutuhkan waktu yang sangat lama untuk membahas masalah secara menyeluruh. Akibatnya, penyelesaian sengketa di luar pengadilan menjadi alternatif. Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa di luar pengadilan—juga dikenal sebagai penyelesaian non-litigasi—memungkinkan kedua belah pihak untuk membahas secara langsung masalah mereka tanpa menggunakan layanan advokat.

Permasalahan sengketa tanah selalu ada, dan sangat menarik untuk melihat bagaimana proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau nonlitigasi. Setiap lapisan masyarakat mengalami konflik tanah dalam kehidupan sehari-hari. Seiring dengan pertumbuhan pembangunan, pertumbuhan penduduk, dan semakin luasnya akses bagi para pihak untuk memperoleh tanah sebagai dasar kepentingannya, masalah sengketa tanah menjadi masalah yang sering muncul. Bersamaan dengan perkembangan

¹⁰ M. Yahya Harahap, "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan*," Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 229.

sektor ekonomi, teknologi, dan sosial, dapat dikatakan bahwa masalah sengketa tanah terus muncul.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang alternatif penyelesaian sengketa atau arbitrase mengatur penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi). Pasal 1 (10) dari Undang-Undang tersebut menetapkan bahwa penyelesaian sengketa adalah proses penyelesaian perselisihan atau sengketa melalui tata cara atau peraturan yang disepakati oleh pihak yang bersengketa, atau penyelesaian sengketa di luar hukum melalui jalur perundingan, musyawarah maupun mediasi.

Sebagai pihak ketiga, mediator sangat bergantung pada kepercayaan yang diberikan para pihak untuk menyelesaikan sengketa. Kepercayaan ini dibangun karena para pihak percaya bahwa seseorang dapat menyelesaikan sengketa mereka. Mediator dapat dengan mudah mengajak dan memfasilitasi para pihak untuk melakukan upaya pemecahan. Namun hal tersebut tidak menjamin bahwa mediator dapat dengan mudah menghasilkan kesepakatan yang memuaskan para pihak.

Dalam proses mediasi di luar pengadilan, pada umumnya berjalan dengan lancar tanpa hambatan dalam sekali bisa dikatakan pertemuan telah tercapai kesepakatan dengan ditandai akta perdamaian namun terkadang seorang mediator harus dihadapkan pada keadaan perkara dan berbagai pihak yang memiliki sikap dan sifat yang berbeda. ada beberapa pihak yang bersengketa dalam mengikuti mediasi sangat tertib atau mengikuti jalannya

proses mediasi dengan baik sehingga keadaan di dalam ruang mediasi kondusif.

Namun ada pula pihak yang cenderung mudah emosi sehingga proses mediasi tidak berjalan dengan baik atau tidak sesuai rencana. Menghadapi keadaan seperti ini seorang mediator menggunakan teknik melakukan pertemuan secara terpisah dengan para pihak yang bersengketa untuk meminimalkan keadaan yang kurang kondusif metode ini biasa disebut dengan kaukus.

Mediator melakukan kaukus dengan pihak-pihak yang bersengketa berdasarkan kesepakatan. Dalam proses ini, mediator bertemu secara bergantian dengan setiap pihak untuk mendapatkan informasi dan harapan mereka. Misalnya, hari pertama mediator mendatangi pihak A untuk mendengarkan cerita dan harapan mereka, kemudian hari kedua mediator mengunjungi pihak B untuk hal yang sama. Proses ini berlanjut hingga mediator memperoleh informasi lengkap dari kedua pihak. Mediator berperan sebagai negosiator yang menyampaikan keinginan dari setiap pihak. Setelah kedua pihak dianggap telah mencapai titik terang atas permasalahan yang dihadapi, mediator mengatur jadwal untuk pertemuan mereka. Biasanya, setelah proses kaukus ini, pihak-pihak yang bersengketa mampu lebih baik mengendalikan emosi mereka dalam pertemuan berikutnya. Oleh karena itu, proses kaukus sangat penting dalam mediasi, terutama ketika emosi pihak-pihak yang bersengketa dapat memperlambat atau menghambat tercapainya kesepakatan.

Proses mediasi yang diteliti dalam penelitian ini bermula dari permasalahan yang muncul sehubungan dengan penjualan tanah di wilayah Kabupaten Jepara, Jawa Tengah. Saat menjelang pemilihan kepala desa, seorang calon kepala desa mengambil pinjaman sebesar 300 juta Rupiah dari seorang pemberi pinjaman, yang dikenal sebagai "Botoh", dengan menggunakan dua sertifikat tanah sebagai jaminan. Perjanjian pinjaman tersebut mengatur bahwa jika calon kepala desa tidak dapat mengembalikan pinjaman dalam waktu dua bulan, Botoh memiliki hak untuk menjual salah satu dari tanah yang dijaminkan.

Setelah dua bulan, calon kepala desa gagal membayar sehingga Botoh menawarkan jaminan tanah tersebut kepada seorang teman bernama Rohim. Kemudian Rohim menawarkan tanah tersebut kepada calon kepala desa yang terpilih, yang kemudian menjualnya kepada seorang kenalan bernama Huda. Tanah tersebut dijual dengan harga 350 juta Rupiah, yang proses pembayarannya dilakukan di hadapan notaris.

Namun, tiga hari setelah transaksi jual beli berlangsung, Huda mengunjungi tanah tersebut dan menemukan bahwa terdapat rumah yang sudah dihuni di atas tanah tersebut. Hal ini menimbulkan konflik antara Huda, penjual tanah, dan perantara transaksi. Pemilik rumah tersebut mengklaim bahwa rumahnya tidak dijual, dan tanah yang dijual adalah tanah di sebelahnya yang sertifikatnya dimiliki oleh Botoh. Huda sebelumnya telah diberitahu oleh Botoh bahwa tanah yang dijual termasuk bangunan berupa rumah, informasi yang sebelumnya tidak disampaikan kepada pemilik rumah.

Sengketa ini berlanjut antara Bapak Huda yang menginginkan pengembalian uang penuh sebesar 350 juta Rupiah dengan alasan bahwa transaksi jual beli gagal, sementara penjual menolak untuk mengembalikan uang dengan klaim bahwa penjualan tanah tersebut sah. Konflik ini kemudian dibawa ke proses mediasi yang melibatkan dua mediator bersertifikat yaitu Bapak Efendi yang berkantor di Jl. Kaliserang No. 28, Desa Rejosari, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak.

Dalam proses mediasi, terjadi perdebatan intens yang dipenuhi dengan emosi, di mana Bapak Huda tetap menuntut pengembalian uang penuh sementara penjual tetap yakin bahwa penjualan tanah tersebut sah. Meskipun mediasi telah dilakukan, belum ada solusi yang tercapai karena kedua belah pihak tetap mempertahankan pendapat masing-masing. Akhirnya, mediator memutuskan untuk menggunakan metode kaukus dengan melakukan pertemuan terpisah dengan setiap pihak yang bersengketa.

Proses kaukus ini akhirnya membuahkan hasil, di mana penjual setuju untuk mengembalikan 50% dari jumlah pembelian, dengan syarat bahwa tanah yang menjadi sengketa, yang memiliki rumah di atasnya, dikembalikan kepada penjual. Sebagai hasilnya, Bapak Huda mendapatkan tanah yang tidak memiliki bangunan, sehingga dapat menyelesaikan masalah yang muncul akibat adanya ketidaksesuaian informasi pada awal transaksi. Dalam hal ini kedua belah pihak yang bersengketa dipertemukan guna menandatangani akta perdamaian atau kesepakatan dan penjual memberikan uang sebesar 50% yang telah disepakati yaitu sebesar 175jt. Dengan adanya pertemuan ini kedua

belah pihak yang bersengketa telah berdamai dengan dengan dibuktikan penandatanganan akta perdamaian.

Berdasarkan hal tersebut, terdapat tantangan kompleks yang dihadapi oleh mediator dalam menyelesaikan sengketa, terutama ketika pihak-pihak yang bersengketa menunjukkan emosi dan ketegangan yang tinggi. Metode kaukus merupakan pendekatan yang digunakan mediator untuk mengatasi keadaan ini dengan melakukan pertemuan terpisah kepada masing-masing pihak yang bersengketa.

Dengan melakukan kaukus, mediator bertujuan untuk mengurangi ketegangan dan memfasilitasi dialog yang lebih efektif, sehingga memungkinkan mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana penerapan metode kaukus dapat memaksimalkan hasil mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan. Hal ini termasuk memahami alasan pemilihan metode kaukus oleh mediator, strategi yang digunakan dalam proses mediasi, dan rekomendasi untuk optimalisasi penggunaannya dalam konteks penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian tesis ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Mengapa dipilih metode kaukus dalam penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di luar pengadilan ?

2. Bagaimana pelaksanaan metode kaukus dalam penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi diluar pengadilan ?

C. Keaslian Penelitian

Bahwa penelitian ini belum pernah ada yang meneliti, sehingga menarik minat saya untuk meneliti. Dalam penelitian ini penulis memfokuskan pada peran mediator dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan serta menganalisa cara dan Teknik Yang Digunakan Mediator Dalam Menggunakan Metode kaukus agar proses mediasi berjalan dengan lancar serta tercapainya akta perdamaian. Berdasarkan penelusuran pustaka di berbagai perguruan tinggi ditemukan hasil penelitian yang terdapat kemiripan dengan judul

No	Nama peneliti	Penelitian terdahulu judul tesis/ skripsi	Fokus kajian	Penelitian sekarang Pembaharuan
1.	Bunga Desyana Pratami, SH (2018)	Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	mengkaji dan menganalisis faktor penghambat dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Kantor Pertanahan	Pengkajian terhadap penggunaan metode kaukus oleh mediator dalam memaksimalkan hasil mediasi sengketa tanah di luar pengadilan

		Dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul)	Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.	
2.	Ummuh Kalsum	Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa	peran Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam penanganan dan penyelesaian kasus sengketa pertanahan melalui mediasi	Pengkajian terhadap penggunaan metode gaukus oleh mediator dalam memaksimalkan hasil mediasi sengketa tanah di luar pengadilan
3.	Agustinus Esra Bhodo (2013)	Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat/ Tanah Woe Melalui Mediasi Di Kabupaten Ngada Oleh Kantor Pertanahan Untuk Mewujudkan Kemanfaatan Hukum	Bagaimanakah Cara Penyelesaian Sengketa Tanah Woe Melalui Mediasi Di Kabupaten Ngada Oleh Kantor Pertanahan Untuk Mewujudkan Kemanfaatan	Pengkajian terhadap penggunaan metode gaukus oleh mediator dalam memaksimalkan hasil mediasi sengketa tanah di luar pengadilan

			Hukum	
--	--	--	-------	--

D. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui alasan dipilih metode kaukus dalam proses mediasi sengketa tanah di luar pengadilan.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan metode kaukus dalam proses mediasi sengketa tanah di luar pengadilan.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis:

Manfaat teoritis pada penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi pada penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui jalur mediasi

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu untuk menambah wawasan kepada mediator non Hakim dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan non-doktrinal. Metode ini menjelaskan tingkat optimal pelaksanaan metode kaukus sebagai prosedur mediasi oleh mediator non hakim di luar pengadilan. Wawancara dengan mediator non hakim bersertifikat dan para pihak yang bersengketa, mengumpulkan data, alasan menggunakan metode kaukus dalam penyelesaian sengketa tanah dan bagaimana pelaksanaan metode kaukus dalam penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi di luar pengadilan.

Pendekatan yuridis empiris juga dikenal sebagai pendekatan non-doktrinal digunakan dalam penelitian ini untuk melakukan penelitian hukum secara langsung pada setiap peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini mengkaji metode kaukus dalam proses mediasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Pasal 14 Huruf e menyebutkan adanya metode yang dapat digunakan oleh mediator sebagai alternatif apabila terdapat hal khusus dalam proses mediasi.

Penerapan metode ini dengan mengamati pelaksanaan kaukus dalam penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan. Guna menemukan data dan mengukur optimalnya kaukus. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan mewawancarai pelaksanaan teknik kaukus yang dilakukan oleh mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan serta mewawancarai para pihak yang bersengketa.

2. Sumber Data

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber aslinya data ini dipilih dan dikumpulkan dimana data yang berguna dan berhubungan langsung dengan judul dan permasalahan yang diteliti. Pemilihan dan pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara bebas terpimpin.

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data karena peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan juga peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalami respondennya. Dalam penelitian ini dilakukan wawancara secara tertulis terhadap responden yang dipilih yaitu mediator non hakim dan para pihak yang bersengketa yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data pendukung atau penunjang dari data primer yaitu data yang didapatkan tidak secara langsung dari objek atau subjek penelitian data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dengan cara studi kepustakaan di atas sekunder yang dipergunakan dalam pertandingan ini adalah :

1. Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan terdiri dari :

- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan RI Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesain Sengketa.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Luar Pengadilan.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2015 Tata Cara Gugatan Sederhana.
- UU Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- PERMA No1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi serta merujuk pada Pasal 14 Huruf e Tentang Pertemuan Terpisah atau Kaukus dalam proses mediasi.

2. Bahan hukum sekunder yakni data yang diperoleh dari dokumen-dokumen, buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan bahan pustaka lainnya, putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti

3. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu kamus besar bahasa indonesia

Data sekunder yaitu peneliti mengkaji dan menganalisa tentang perilaku seseorang atau kelompok masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Data sekunder yang digunakan adalah Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia atau dan ditambah .

Pengumpulan data sekunder yang telah didapati oleh peneliti diperiksa serta dipelajari, membaca atau memeriksa dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian data sekunder yang digunakan yaitu:

- 1) Data mengenai perkara mediasi sengketa tanah di luar pengadilan.
- 2) Buku elektronik maupun fisik yang diperlukan dalam penulisan penelitian ini.
- 3) Penelitian terdahulu dan jurnal yang ada hubungannya dengan pembahasan penelitian.

c. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan untuk data primer dilakukan dengan cara penelitian lapangan sekunder dilakukan penelitian kepustakaan Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini

adalah pengumpulan data primer sebagai pengalaman dari objek, sebagai berikut:

1) Penelitian lapangan

Penelitian lapangan disebut pula dengan field research, yakni penelitian guna mengumpulkan data primer yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan objek penelitian (kantor mediator non hakim). Teknik yang dipakai untuk mengumpulkan data adalah dengan pengamatan terlibat dan wawancara.

Teknik wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data atas jumlah keterangan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang terstruktur atau dengan proses tanya jawab secara lisan, dengan mediator non hakim dan para pihak yang bersengketa yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti di kantor mediator non hakim yang berada di Demak.

Teknik wawancara berfungsi sebagai teknik pengumpulan data ketika peneliti ingin melakukan pendahuluan penelitian dan mengidentifikasi informasi secara rinci dan mendalam.¹¹ Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yaitu secara semi struktural dan tak terstruktur yaitu dialog tanya jawab dengan

¹¹ Sugiyono, "*Memahami Penelitian Kualitatif*", (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 72.

seorang mediator yang telah memahami kondisi pelaksanaan kaukus dalam proses mediasi di kantor mediator. Mengembangkan pertanyaan yang berasal dari topik yang telah dibahas, teknis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan meminta ketersediaan waktu seorang mediator untuk wawancara secara langsung atau tatap muka. Pertanyaan yang diajukan adalah mengenai mediasi secara garis besar, selanjutnya pertanyaan pelaksanaan proses mediasi, pertanyaan penggunaan metode kaukus dalam proses mediasi, dan efektivitas serta tingkat keberhasilan penggunaan metode kaukus dalam proses mediasi.

2) Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan: peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

d. Metode Analisis Data.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu memilih asas, teori, norma dan pasal dengan menerapkan langkah

analisis data menurut Miles dan Humberman yang telah disusun sebagai berikut: ¹²

1) Pengumpulan Data

Tipikal penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris atau penelitian hukum non doktrinal, yaitu data yang bersifat kualitatif dengan adanya data yang bersifat kualitatif maka teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif analisis kualitas adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan didipelajari. Tujuan dari analisis data adalah menyampaikan dan membatasi data sehingga suatu data dapat menjadi data yang tersusun dengan baik sesuai dengan pokok persoalan yang diteliti.

Peneliti mengumpulkan data berangkat dari Undang-undang peneliti menganalisis kejadian secara factual dengan cara observasi pelaksanaan mediasi. Kemudian menganalisa apa yang dilakukan agar mediasi berjalan dengan lancar ketika mendapat kendala bahwa satu sama lain yang bersengketa emosinya susah dikendalikan , adanya sebuah metode untuk mempermudah mediator dalam proses mediasi yaitu dengan metode kaukus atau metode pertemuan terpisah. Analisis permasalahan dalam penelitian ini dengan

¹² Miles dan Huberman, "*Analisis Data Kualitatif*", Jakarta Universitas Indonesia Press, 1992, hlm. 16.

menghubungkan variabel seperti pelaksanaan kalkus tidak selalu dilakukan dalam proses mediasi maka peneliti mengidentifikasi beberapa kemungkinan yang menjadi dasar dari masalah tersebut sehingga mediator menggunakan metode kalkus serta pengaruh keterampilan mediator dalam proses mediasi.

2) Reduksi Data

Reduksi data adalah langkah penyederhanaan data agar sesuai dengan kebutuhan penulis setelah mengidentifikasi dan memperoleh data penyebab masalah, lalu diolah menjadi rumusan masalah yang mencakup pelaksanaan metode kalkus dalam proses mediasi, alasan pelaksanaan kalkus, serta faktor penghambat dan pendorong, serta upaya mediator untuk meningkatkan kalkus dan mencapai perdamaian antara pihak yang bersengketa.

3) Penyajian Data

Tahapan penyajian data ini dilakukan untuk menyajikan data secara terstruktur dan sistematis. Dalam penelitian ini, data dan dokumen yang dibutuhkan untuk menjawab permasalahan diperoleh melalui wawancara dan observasi yang dilakukan oleh dua mediator non hakim. Hasil wawancara kemudian ditulis dan disusun dengan baik ke dalam laporan hasil pembahasan setelah diolah untuk menjawab permasalahan penelitian.

4) Penarikan Kesimpulan

Analisis data dalam penelitian ini secara umum bertujuan untuk mengetahui seberapa efektif pelaksanaan kaukus dalam mediasi menurut pandangan mediator non hakim sebagai praktisi yang mengurus proses mediasi. Analisis ini dilakukan dengan mempelajari beberapa teori dan mengolah data yang diperoleh untuk mendapatkan kesimpulan yang komprehensif. Kesimpulan ini kemudian dijadikan sebagai sumber informasi yang dapat disajikan atau ditempatkan pada bagian penutup.