

## Non-Litigation Efforts In Land Acquisition Dispute Resolution

Mohamad Jusuf Husain Isa<sup>1\*</sup>, Nur Zakiah<sup>2</sup>, Fitri Fuji Astuti Ruslan<sup>3</sup>  
Sekolah Tinggi Agama Islam DDI Sidrap

**ABSTRACT:** Non litigation efforts in dispute resolution of land invasions (study implementation of article 1 paragraph (10) law no. 30 in 1999 in the manuba village, malusetasi district, district of barru). In this paper, the authors raised the issue of Non-Litigation Efforts In Dispute Resolution of land invasions. The choice of the theme motivated by resolving disputes in court that takes a long time and certainly need much money, as well as the final result determine the losing and the winning side, because the principle of Indonesian society are conference and kinship. According to Article 1, paragraph (10) of Law no. 30 of 1999 on arbitration and alternative dispute resolution, then the public can choose dispute resolution through non-litigation dispute, namely mediation, negotiation, conciliation, consultation, and expert assessment. This thesis uses sociological and juridical approach this type of research is empirical legal research. The primary and secondary law materials that authors obtained will be analyzed using qualitative descriptive analysis techniques. As a population are people who have experienced got a case of land invasions, the head of village, and advocate. Primary data collection technique is interview, while secondary data use library research. From the results of research by the method above, the authors obtained answers to existing problems that non-litigation efforts in the resolution of disputes in the village Manuba of land invasions in accordance with the wishes of the parties and ended in peace. Mediation in the dispute resolution process of annexation of land succeed in accordance with the wishes of the parties.

**Keywords:** non litigation, mediation, negotiation

**Corresponding Author:** [isa@gmail.com](mailto:isa@gmail.com)

## Upaya Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah

Mohamad Jusuf Husain Isa<sup>1\*</sup>, Nur Zakiah<sup>2</sup>, Fitri Fuji Astuti Ruslan  
Sekolah Tinggi Agama Islam Ddi Sidrap

**ABSTRAK:** Upaya non litigasi dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah ( studi implementasi pasal 1 ayat (10) uu no. 30 tahun 1999 di desa manuba, kecamatan malusetasi, kabupaten barru). Pada Jurnal ini, penulis mengangkat permasalahan Upaya Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah. Pilihan tema tersebut dilatar belakangi oleh upaya penyelesaian sengketa di pengadilan yang membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tentunya tidak sedikit, serta hasil akhir menentukan pihak yang kalah dan pihak yang menang mengingat asas masyarakat Indonesia adalah musyawarah dan kekeluargaan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) UU No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, maka masyarakat dapat memilih penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi, yaitu mediasi, negosiasi, konsiliasi, konsultasi, dan penilaian ahli. Penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dan jenis penelitian yaitu penelitian hukum empiris. Bahan hukum primer, dan sekunder yang diperoleh penulis akan di analisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Sebagai populasi yaitu masyarakat yang pernah mengalami kasus penyerobotan tanah, kepala desa, dan advokat. Teknik pengumpulan data primer yaitu dengan wawancara, sedangkan data sekunder dengan library research. Dari hasil penelitian dengan metode di atas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa upaya non litigasi dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah di Desa Manuba sesuai dengan keinginan para pihak dan berakhir pada perdamaian. Proses mediasi pada penyelesaian sengketa penyerobotan tanah berhasil sesuai keinginan para pihak.

**Kata kunci :** non litigasi, mediasi, negosiasi

*Submitted: 7 March; Revised: 18 March; Accepted: 26 March*

**Corresponding Author:** [isa@gmail.com](mailto:isa@gmail.com)

## PENDAHULUAN

Manusia merupakan bagian dari masyarakat, maka manusia memerlukan interaksi antara yang satu dengan yang lain sehingga timbul hubungan hukum. Dalam melakukan sesuatu, manusia harus bisa menyesuaikan diri dengan masyarakat. Masyarakat adalah orang yang hidup bersama yang menghasilkan kebudayaan.<sup>1</sup>

Dari hubungan hukum antar sesama manusia itulah maka timbul peristiwa hukum yaitu peristiwa yang mempunyai akibat hukum. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu tindakan subjek hukum.<sup>2</sup> Hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tersebut besar kemungkinan akan menimbulkan sebuah sengketa. Setiap manusia akan menuntut penyelesaian sengketa tersebut secara cepat, efisien, dan efektif.

Sengketa adalah suatu perkara yang terjadi antara para pihak yang bersengketa di dalamnya mengandung sengketa yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak.<sup>3</sup> Suatu sengketa haruslah diselesaikan oleh para pihak dengan cara kekeluargaan atau diluar pengadilan ataupun di muka hakim di dalam persidangan pengadilan.

Di selesaikannya sengketa tersebut adalah untuk memperoleh keadilan yang seadil-adilnya. Dalam menyelesaikan sengketa, terdapat beberapa mekanisme penyelesaian sengketa, yaitu litigasi, non litigasi, dan advokasi. Penyelesaian sengketa hukum melalui lembaga peradilan dapat dikelompokkan dalam peradilan umum, peradilan militer, peradilan agama, peradilan niaga, dan peradilan tata usaha Negara.

Pasal 1 ayat 10 UU No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa menyebutkan bahwa "alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian para ahli."

Salah satu kasus yang terjadi di Desa Manuba, Kecamatan Malusetasi, Kabupaten Barru yaitu korban pemilik tanah SHM 10.000 m<sup>2</sup> tanah tersebut kini di tanami pohon jati. Dan tanah seluas kurang lebih 10.000 m<sup>2</sup> lainnya ditanami ubi kayu oleh pelaku dan menutup satu-satunya jalan masuk ke perkebunan korban.

Alternatif penyelesaian sengketa yang sering digunakan oleh masyarakat yaitu mediasi dan negosiasi, namun dalam Undang-undang No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa tidak mengatur secara jelas mengenai proses dan legalitas dari hasil mediasi dan negosiasi diluar pengadilan. Sedangkan mediasi di pengadilan atau litigasi diatur secara jelas mengenai proses mediasi dalam PERMA RI No 2 tahun 2003 tentang prosedur mediasi di pengadilan.

Dikarenakan seringnya hasil perdamaian antara para pihak dilakukan dibawah tangan atau tidak tertulis, maka banyak orang yang meragukan legalitas dari hasil mediasi tersebut.

Dalam hukum perdata di Indonesia ada 2 jenis gugatan perdata yang menjadi dasar sebuah gugatan, yaitu perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Sengketa perbuatan melawan hukum yang tidak dapat diselesaikan

secara damai melalui jalur non litigasi lebih banyak dibandingkan dengan sengketa perbuatan melawan hukum yang dapat diselesaikan secara damai atau melalui jalur non litigasi.

Di bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan ADR. Namun hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan ADR dalam penyelesaian sengketa tanah.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Penyelesaian Kasus secara Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa bisa dilaksanakan melalui proses litigasi maupun proses non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Sedangkan penyelesaian melalui non-litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar persidangan atau sering disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa.

Terdapat beberapa cara penyelesaian sengketa non-litigasi, salah satunya ialah melalui Mediasi. Ketentuan mediasi diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Selanjutnya disebut dengan PERMA No. 1/2016) yang merupakan pengganti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008. Dalam penyelesaian sengketa, proses mediasi wajib dilakukan terlebih dahulu. Apabila tidak menempuh prosedur mediasi, penyelesaian sengketa tersebut melanggar ketentuan pasal 130 HIR dan atau pasal 154 Rbg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum

### **B. Perbedaan Litigasi Dan Non Litigasi**

#### **1. Litigasi**

Litigasi adalah persiapan dan presentasi dari setiap kasus, termasuk juga memberikan informasi secara menyeluruh sebagaimana proses dan kerjasama untuk mengidentifikasi permasalahan dan menghindari permasalahan yang tak terduga. Sedangkan Jalur litigasi adalah penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan.

Umumnya, pelaksanaan gugatan disebut litigasi. Gugatan adalah suatu tindakan sipil yang dibawa di pengadilan hukum di mana penggugat, pihak yang mengklaim telah mengalami kerugian sebagai akibat dari tindakan terdakwa, menuntut upaya hukum atau adil. Terdakwa diperlukan untuk menanggapi keluhan penggugat. Jika penggugat berhasil, penilaian akan diberikan dalam mendukung penggugat, dan berbagai perintah pengadilan mungkin dikeluarkan untuk menegakkan hak, kerusakan penghargaan, atau memperlakukan perintah sementara atau permanen untuk mencegah atau memaksa tindakan. Orang yang memiliki kecenderungan untuk litigasi daripada mencari solusi non-yudisial yang disebut sadar hukum.

#### **2. Non-Litigasi**

Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi ini dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) merupakan upaya tawar-menawar atau kompromi untuk memperoleh jalan keluar yang saling menguntungkan. Kehadiran pihak ketiga yang netral bukan untuk

memutuskan sengketa, melainkan para pihak sendirilah yang mengambil keputusan akhir.

Penyelesaian perkara diluar pengadilan ini diakui di dalam peraturan 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman disebutkan " Penyelesaian perkara di luar pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitase) tetap diperbolehkan". Kedua, dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 angka 10 dinyatakan " Alternatif Penyelesaian Perkara ( Alternatif Dispute Resolution) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, atau penilaian para ahli."

Konsultasi, merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak (klien) dengan pihak lain yang merupakan konsultan, yang memberikan pendapatnya atau saran kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien. Konsultan hanya memberikan pendapat (hukum) sebagaimana diminta oleh kliennya, dan selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil oleh para pihak.

Negoisasi, penyelesaian sengketa melalui musyawarah/perundingan langsung diantara para pihak yang bertikai dengan maksud mencari dan menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat diterima para pihak. Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak.

Mediasi, merupakan penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan dibantu oleh pihak luar yang tidak memihak/netral guna memperoleh penyelesaian sengketa yang disepakati oleh para pihak.

Konsiliasi, Consiliation dalam bahasa Inggris berarti perdamaian, penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral (konsiliator) untuk membantu pihak yang bertikai dalam menemukan bentuk penyelesaian yang disepakati para pihak. Hasil konsiliasi ini harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani secara bersama oleh para pihak yang bersengketa, selanjutnya harus didaftarkan di Pengadilan Negeri. Kesepakatan tertulis ini bersifat final dan mengikat para pihak.

Pendapat ahli, upaya menyelesaikan sengketa dengan menunjuk ahli untuk memberikan pendapatnya terhadap masalah yang dipersengketakan untuk mendapat pandangan yang obyektif.

### **C. Mediasi**

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, Mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan yang kedudukannya hanya sebagai penasehat, dia tidak berwenang untuk memberi keputusan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut.

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjukkan pada peran yang ditampakkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antar pihak. 'Berada di tengah' juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan pihak yang

bersengketa secara adil dan sama, sehingga me- numbuhkan kepercayaan (trust) dari pihak yang bersengketa.

Banyak pihak yang mengakui bahwa mediasi adalah proses untuk menyelesaikan sengketa dengan bantuan pihak ketiga. Peranan pihak ke- tiga tersebut adalah dengan melibatkan diri untuk membantu para pihak mengidentifikasi masalah-masalah yang disengketakan dengan mengem- bangkan sebuah proposal. Proposal tersebut diharapkan dapat digunakan sebagai acuan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.<sup>5</sup>

Selain mediasi mempunyai beberapa pengertian, mediasi pun pada umumnya mempunyai beberapa asas-asas yang berlaku, yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

- a) Asas Itikad Baik, yaitu keinginan para pihak untuk menentukan penyelesaian sengketa yang akan maupun yang sedang mereka hada- pi.
- b) Asas Kontraktual, yakni adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa.
- c) Asas Mengikat, yakni para pihak wajib untuk mematuhi apa saja yang telah disepakati.
- d) Asas Kebebasan Berkontrak, taitu para pihak dapat dengan bebas menentukan apa saja yang hendak diatur oleh para pihak dalam per- janjian tersebut selama tidak bertentangan dengan undang- undang dan kesusilaan.
- e) Asas Kerahasiaan, yaitu penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa.

Dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja terhitung sejak peneta- pan, para pihak menyerahkan resume perkara kepada pihak lain dan me- diator. Proses mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari ter- hitung sejak penetapan perintah mediasi. Bisa diperpanjang apabila ada persetujuan dari para pihak berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari, hal ini merupakan penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016.

Atas persetujuan dari para pihak mediator dapat menghadirkan ahli/tokoh agama. Apabila mediasi mencapai kesepakatan dengan media- tor dapat merumuskan kesepakatan secara tertulis dalam kesepakatan perdamaian sebagaimana ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Kesepakatan perdamaian yang dikuatkan dengan akta perdamaian tunduk pada ketentuan keterbukaan informasi pengadilan.

#### **D. Keterlibatan Ahli dan Tokoh Masyarakat dalam Mediasi**

Sesuai Pasal 26 PERMA No. 1/2016, dimungkinkan keterlibatan ahli dan Tokoh Masyarakat dalam mediasi. Atas persetujuan para pihak atau kuasa hukum, mediator dapat mengundang seorang atau lebih ahli, Tokoh Agama, Tokoh Masyarakat dan Tokoh Adat dalam bidang tertentu untuk memberikan penjelasan atau pertimbangan yang dapat membantu meyelesaikan perbedaan

pendapat di antara para pihak. Para pihak harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan tentang kekuatan mengikat atau tidak mengikat dari penjelasan dan atau penilaian seorang ahli. Semua biaya untuk kepentingan seorang ahli atau lebih dalam proses mediasi, ditanggung oleh para pihak berdasarkan kesepakatan.

#### **E. Kekuatan Hukum Mediasi Terhadap Penyelesaian Kasus Secara Non Litigasi**

Pasal 1 angka 10 Undang-undang No 30 Tahun 1999 menegaskan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati kedua pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli.

Hasil akhir dari penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah berupa kesepakatan yang bersifat final dan mengikat, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 ayat 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999.

Meskipun dalam prakteknya ketentuan tersebut hanya diterapkan pada putusan arbitrase. Penerapan demikian merupakan penyempitan makna dari maksud pasal tersebut karena kesepakatan yang dimaksud bukanlah semata-mata hasil dari proses arbitrase saja melainkan dapat dimaknai sebagai hasil dari proses penyelesaian sengketa dari alternatif penyelesaian sengketa seperti, mediasi dan sebagainya.

Pada dasarnya hasil dari mediasi berupa kesepakatan perdamaian juga diatur dalam Buku ke-3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana mediasi merupakan salah satu bentuk perikatan dan disebut sebagai perdamaian dan pengertiannya terumus di dalam Pasal 1851 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Perdamaian adalah suatu persetujuan yang berisi bahwa menyerahkan, menjanjikan, atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan ataupun mencegah timbulnya suatu perkara, persetujuan ini hanya mempunyai kekuatan hukum, bila dibuat secara tertulis.”

### **METODOLOGI**

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu mengenai kenyataan hukum dalam masyarakat *law as a fact*, hukum dalam kenyataan atau sebagai *in concreto*. Dan secara hukum persoalan-persoalan tentang pasal 1 ayat (10) UU No.30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa yang menyangkut tentang mediasi dan negosiasi. Fakta-fakta yang berhubungan dengan upaya non litigasi penyelesaian sengketa penyerobotan tanah tersebut tentunya secara langsung terkait dengan pelaksanaan pasal 1 ayat (10) dari UU No. 30 tahun 1999.

#### **B. Lokasi Penelitian**

Lokasi dalam penelitian ini adalah di Desa Manuba, Kecamatan Malusetasi, Kabupaten Barru. lokasi penelitian tersebut dipilih karena :

1. Bahwa di lokasi tersebut telah terjadi sengketa penyerobotan tanah yang diupayakan penyelesaiannya secara non litigasi khususnya dengan cara mediasi.
2. Bahwa upaya non litigasi adalah cara yang sering digunakan oleh masyarakat Desa Manuba, Kecamatan Malusetasi, Kabupaten Barru.

### **C. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan ini bersifat yuridis sosiologis. Melalui pendekatan tersebut penelitian ini mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) dan masyarakat serta efektivitas berlakunya hukum positif dalam masyarakat, dan mengkaji sebuah realitas kasus.

### **D. Sumber Data**

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian ini adalah subyek dari mana data diperoleh Sumber data dalam penelitian ini menggunakan dua jenis sumber data yaitu:

#### **1. Sumber Data Primer**

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan Ibu Nurzakiah, S.H., M.H (Advokat), Ibu Hasnah Sultan (kepala desa), dan yang mengalami sengketa perbuatan melawan hukum atau si penyerobot tanah maupun pihak yang menguasai permasalahan ini.

#### **2. Sumber Data Sekunder**

Sumber data sekunder merupakan sumber diperoleh secara tidak langsung yaitu dari arsip, dokumen perkara, penelusuran internet, penelusuran peraturan perundang-undangan, salinan putusan, undang-undang, jurnal, dan pusat dokumen dan informasi hukum (pdih).

### **E. Metode Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini dilakukan dengan :

#### **1. Data primer**

Pengumpulan primer dilakukan dengan Interview yaitu melakukan interview atau wawancara dengan advokat, kepala desa, dan tokoh masyarakat mengenai sengketa penyerobotan tanah yang terjadi.

#### **2. Data sekunder**

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan teknik yaitu Library research, yaitu mempelajari literature ilmu hukum yang berkaitan dengan permasalahan atau perkara yang sedang ditangani oleh lembaga yaitu kantor advokat dan individu yaitu kepala desa.

#### **3. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat desa Manuba. Sedangkan teknik sampling yang digunakan adalah teknik sampling yang sifatnya sederhana (purposive sampling), yaitu teknik sampling yang ditujukan kepada pihak yang turut terkait dalam penanganan perkara upaya non litigasi penyelesaian sengketa penyerobotan tanah. Berdasarkan teknik tersebut maka sampel penelitian ini adalah :

1. Satu orang advokat
2. Kepala Desa
3. Satu Orang Korban

Jadi jumlah sampel adalah tiga orang yaitu sebagai responden.

#### F. Metode Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Sementara itu dengan analisis kualitatif penelitian ini juga menyajikan mengenai kualitas informasi empirik faktual yang juga terkait dengan kedua aspek kajian spesifik seperti telah dijelaskan.

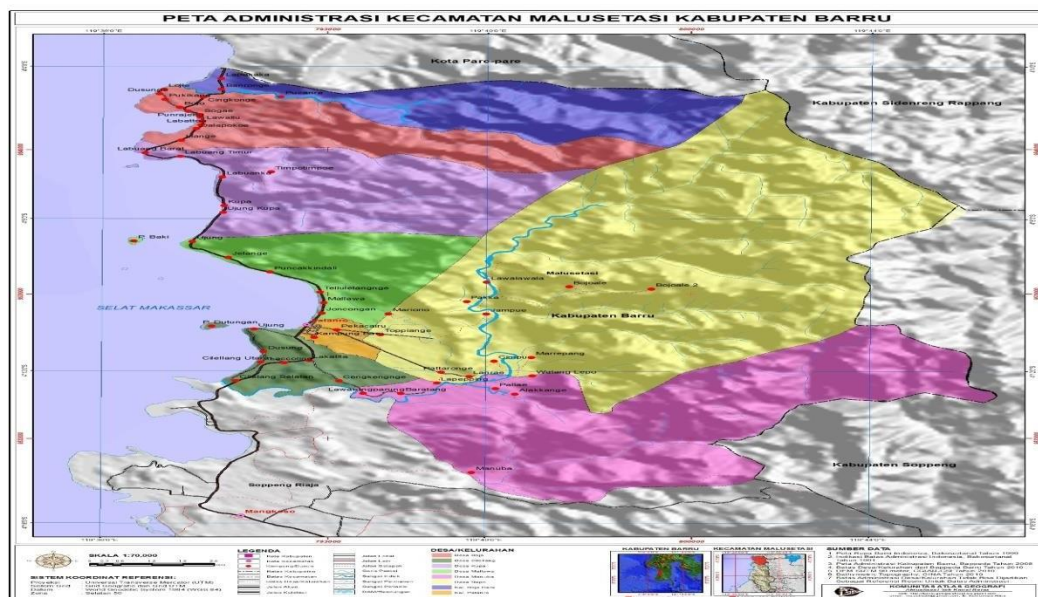
### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Letak dan Luas Wilayah

Kabupaten Barru , Provinsi Sulawesi Selatan memiliki batas wilayah meliputi :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Pare-Pare dan Kabupaten Sidrap;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Makassar;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Pangkep;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Soppeng dan Kabupaten Bone



Gambar 1. Peta Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru

Luas wilayah Kabupaten Barru seluas 1. 174,72 km<sup>2</sup>, terbagi dalam 7 kecamatan yaitu: Kecamatan Tanete Riaja seluas 174,29 km<sup>2</sup>, Kecamatan Tanete Rilau seluas 79,17 km<sup>2</sup>, Kecamatan Barru seluas 199,32 km<sup>2</sup>, Kecamatan Soppeng Riaja seluas 78,90 km<sup>2</sup>, Kecamatan Mallusetasi seluas 216,58 km<sup>2</sup>, Kecamatan Pujananting seluas 314,26 km<sup>2</sup>, dan Kecamatan Balusu seluas 112,20 km<sup>2</sup>. Selain daratan, ter- dapat juga wilayah laut teritorial seluas 4 mil dari pantai sepanjang 78 km.

Table 1. Luas Kecamatan

Kode Mendagri	Kecamatan		Jumlah Kelurahan	Jumlah Desa	Daftar Desa/Kelurahan
73.11.07	Balusu		1	5	Desa: Balusu, Binuang, Kamiri, mpoko, Madello Kelurahan: Takkalasi
73.11.05	Mallusetasi		3	5	Desa: Bojo, Cilellang, Kupa, Manuba, po Kelurahan: Bojo Baru, Mallawa, Palanro
73.11.03	Barru		5	5	Desa: Anabanua, Galung, Palakka, Siawung, Tompo Kelurahan: Coppo, Mangempang, Sepee, mpang Binangae, Tuwung
73.11.06	Pujananting		1	6	Desa: Bacu-Bacu, Bulu-Bulu, Gattareng, gan-Jangan, Pattappa, Pujananting. Kelurahan: Mattappawalie
73.11.01	Tanete Riaja			6	Desa: Harapan, Kading, Lempang, ureng, Lompo Tengah, Mattirowalie Kelurahan: Lompo Riaja
73.11.04	Soppeng ja		2	5	Desa: Ajakkang, Batupute, Lawallu, ccekke, Siddo Kelurahan: Kiru-Kiru, Mangkoso
73.11.02	Tanete Rilau		2	8	Desa: Corawali. Garessi, Lalabata, sitae, Lipukasi, Pancana, Pao-Pao, lumpangua Kelurahan: Lalolang, Tanete

Morfologi Wilayah. Berdasarkan kemiringan lereng, wilayah Kabupaten Barru terbagi empat kriteria morfologis yaitu datar dengan kemiringan 0-2o

seluas 26,64%, landai dengan kemiringan 2-15o seluas 7.043 ha atau 5,49%, miring dengan kemiringan 15-40o seluas 33.346 ha atau 28,31%, dan terjal dengan kemiringan >40o seluas 50.587 ha atau 43,06% yang tersebar pada semua kecamatan- tanKetinggian Wilayah.

Berdasarkan ketinggian dari permukaan laut, Kabupaten Barru dapat dibagi dalam enam kategori ketinggian yaitu : 0-25 meter dari permukaan laut (mdpl) seluas 26.319 ha (22,40%), tersebar di seluruh kecamatan kecuali Kec. Pujananting; 25-100 mdpl seluas 12.543 ha (10,68%), tersebar di seluruh kecamatan; 100-500 mdpl seluas 52.782 ha (44,93%), tersebar di seluruh kecamatan; 500-1000 mdpl seluas 23.812 ha (20,27%), tersebar di seluruh kecamatan kecuali Kec. Tanete Rilau; 1000-1500 mdpl seluas 1.941 ha (1,65%), tersebar di Kecamatan tanete Rilau, Barru, Soppeng Riaja dan Pujananting; dan kategori >1500 mdpl seluas 75 ha (0,06%), hanya terdapat di Kecamatan Pujananting. Komoditas Unggulan Wilayahnya yang subur, menjadikan Kabupaten Barru memiliki potensi serta kekayaan alam yang melimpah, diantaranya adalah sektor Industri, pertanian, perkebunan, peternakan, kehutanan, kerajinan, dan pariwisata. Salah satu sektor yang paling menonjol adalah sektor kelautan dan perikanan.

Garis pantainya yang membentang di wilayah barat menghadap ke Selat Makassar menjadikan Kabupaten Barru memiliki potensi kelautan dan perikanan yang sangat besar. Seperti, budidaya keramba jaring apung yang menghasilkan banding dan nila merah di Kecamatan Mallusetasi, Kerang Mutiara di Pulau Panikiang. Sementara itu di Kecamatan Tanete Rilau, Barru, Soppeng Riaja dan Mallusetasi dapat dikembangkan budidaya rumput laut, kepiting dan teripang. Sedangkan budidaya kerang-kerangan juga dikembangkan di Kecamatan Balusu, Barru dan Mallusetasi. Kondisi Geologi. Jenis tanah di Kabupaten Barru terdiri atas : Alluvial seluas 14.659 ha (12,48%) yang terdapat di Kec. tanete Riaja; Litosol seluas 29.034 ha (24,72%) yang terdapat di Kec. Tanete Rilau dan Tanete Riaja; Regosol seluas 41.254 ha (38,20%) yang terdapat di seluruh kecamatan; dan jenis Mediteran seluas 32.516 (24,60%) yang terdapat di seluruh kecamatan kecuali Kec. Tanete Rilau.

Jumlah penduduk. Jumlah penduduk Kabupaten Barru tahun 1995 sebesar 149.912 jiwa dan meningkat menjadi 152.101 jiwa tahun 2000, 158.821 jiwa tahun 2005 dan menjadi 161.732 jiwa pada tahun 2008. Komposisi penduduk berdasarkan jenis kelamin pada tahun 1995 terdiri dari laki-laki sebanyak 71.526 jiwa dan perempuan 78.386 jiwa, sedangkan pada tahun 2000 terdiri dari laki-laki sebanyak

72.361 jiwa dan perempuan sebanyak 79.740 jiwa. Pada tahun 2005 dan 2008 72.361 jiwa dan perempuan sebanyak 79.740 jiwa. Pada tahun 2005 dan 2008 komposisi penduduk berdasarkan jenis kelamin terdiri dari laki-laki sebanyak 76.377 jiwa dan 78.266 jiwa sedangkan perempuan sebanyak 82.444 jiwa dan 83.466 jiwa.

## **B. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Andi Fitriansah, 50 tahun, bertempat tinggal di Desa Manuba, Kecamatan Mallusetasi, Kabupaten Barru sebagai penggugat. Melalui surat kuasa khusus

kepada Nurzakiah, S.H., M.H, Advokat. Telah mengajukan yugutan, namun Andi Fitransa mencabutnya kembali karena ingin menyelesaikan secara non litigasi (diluar pengadilan) atau perdamaian.

Rahman, 56 tahun, beralamat di Desa Bojo Kecamatan Malusetasi, Kabupaten Barru sebagai pelaku I. Akbar, beralamat di Desa Bojo Kecamatan Malusetasi, Kabupaten Barru sebagai Pelaku II.

Andi Fitransah memiliki tanah SHM 20.000 M2 Desa Manuba, Kecamatan Malusetasi, Kabupaten Barru, sebagian 10.000 M2 di tanami kayu jati, dan seluas kurang lebih 10.000 M2 di atasnya di tanami ubi kayu. Kemudian pada tahun 2018, Rahman (pelaku I) melakukan pemagaran di sebagian tanah milik Andi Fitransah dan menutup akses jalan masuk ke perkebunan Andi Fitransah.

Penguasaan tanpa hak atas tanah Andi Fitransah seluas kurang lebih 10,000 M2 yang kemudin disebut sebagai tanah obyek sengketa yang kemudian ditanami ubi kayu berukuran kurang lebih 100 M2 X 100 M2 melebar ke kebun sebelahnya yang menutup satu-satunya akses pintu masuk ke perkebunan Andi Fitransah.

Ketika Rahman ditegur oleh Andi Fitransah menyatakan telah membuat pagar tersebut atas ijin Akbar (Pelaku II) sebagai pemiliknya. Kemudian ketika hal tersebut dikonfirmasi melalui Desa, Akbar telah menyatakan tanah obyek sengketa sebagai tanah yang masuk ke dalam sertifikat Hak Milik No. 2087 atas namanya berdasarkan Konversi Pengakuan Hak daftar isian No. 202 Tanggal 30 Desember 2002 No. 3363/BAP/2002, yang hal ini adalah tidak benar, dikarenakan tanah miliknya terletak di sebelah utara obyek sengketa. Seperti halnya sengketa yang lain, sengketa tanah juga dapat diselesaikan melalui tiga cara yaitu :

1. Penyelesaian melalui badan peradilan yaitu diajukan ke badan peradilan umum secara perdata
2. Advokasi
3. Melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

Timbulnya sengketa tersebut tentunya terjadi kepada dua pihak atau lebih dimana salah satu pihak tersebut merasa dirugikan. Dalam kasus penyerobotan tanah, para penggugat dapat memilih apakah permasalahan tersebut akan diselesaikan di pengadilan atau litigasi atautkah diselesaikan di luar pengadilan atau non litigasi. Jika melalui jalur litigasi, maka dibutuhkan biaya yang banyak, waktu yang lama, dan prosedur yang rumit. Sedangkan jika diselesaikan dengan jalur non litigasi maka lebih bersifat kekeluargaan untuk mencapai solusi yang diputuskan bersama.

Mediasi merupakan proses negosiasi pada suatu penyelesaian sengketa dimana terdapat pihak ketiga sebagai penengah atau pihak yang netral dan tidak memihak siapapun untuk mendapatkan keputusan perdamaian yang sesuai untuk para pihak. Disinilah fungsi mediator sangat penting ketika di awal proses mediasi mediator haruslah melakukan identifikasi berbagai penyebab timbulnya konflik dan melakukan pendekatan agar dapat mengatasinya.

Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sendiri mengandung dua cara yaitu arbitrase dan

alternatif penyelesaian sengketa, pada pasal 1 ayat (10) UU No. 30 tahun 1999 tersebut berbunyi “alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”. Dengan banyaknya pilihan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi, yang lebih sering digunakan yaitu dengan mediasi dan negosiasi, dimana dengan mediasi maka dibutuhkan seorang mediator sebagai penengah bagi kedua belah pihak. Maka terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum. Penyelesaian sengketa dengan mediasi tentunya bukan untuk mencari siapa yang menang dan siapa yang kalah. Disini mediasi berperan untuk mencari penyelesaian secara damai atas kesepakatan bersama atau win-win solution. Berdasarkan pasal 2 PRP No. 51 tahun 1960 tersebut menyebutkan bahwa, “Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah.”

Dikarenakan korban telah memiliki bukti yang sah atau sertifikat tanah, maka pelaku melanggar pasal 2 PRP No. 51 tahun 1960. Penyerobotan tanah tersebut merupakan penyerobotan tanah obyek sengketa dan telah menutupi jalan satu-satunya yang mengakses untuk masuk ke perkebunan korban yang lain dengan membuat pagar.

Dalam kasus penyerobotan tanah tersebut pastilah ada para pihak yang merasa dirugikan baik secara materiil ataupun immateriil, maka otomatis para pihak tersebut memerlukan ganti rugi atas kerugian yang di alaminya. Sesuai dengan isi pasal 1365 KUH Perdata dan pasal 1366 KUH Perdata. Karena kelalaian atau kurang kehati-hatian atas perbuatan pelaku tersebut, maka korban dapat menuntut kerugian atas perbuatan pelaku atas penyerobotan tanah tersebut.

Pasal 1366 KUH Perdata menyebutkan bahwa “setiap orang yang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Pasal 1366 KUH Perdata mengarah pada tuntutan pertanggungjawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian (onrechtmatigenalaten).

Pasal 1367 KUH Perdata menyebutkan bahwa “seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya ...” akibat dari perbuatan melawan hukum yang disini adalah penyerobotan tanah yaitu pelaku berhubungan langsung terhadap ganti kerugian yang dialami oleh korban.

Nampak bahwa disini terdapat hubungan klausul atau sebab akibat dari kasus sengketa penyerobotan tanah ini yaitu sebab dari pelaku menggunakan penyerobotan tanah dengan membuat pagar di perkebunan korban, maka akibat yang dialami korban yaitu merasa dirugikan secara materiil dan immateriil karena ia tidak dapat menggunakan sebagian tanahnya secara penuh, serta

korban menjadi merasa terhalang-halangi untuk melewati jalan yang menjadi akses satu-satunya untuk masuk ke perkebunan miliknya.

Hambatan dan solumu disini akan dibagi menjadi dua, yaitu secara yuridis atau ketentuan peraturang perundang-undangan yang berlaku, dan non yuridis atau pihak yang terkait dengan sengketa.

#### 1. Hambatan Yuridis

Dalam undang-undang no 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa tidak menyebutkan secara jelas tentang mediasi dan keabsahan hasil dari perdamaian para pihak sehingga terkadang masyarakat meragukan hasil akhir dari penyelesaian sengketa melalui mediasi yang biasanya hasil dari perdamaian tersebut adalah dibawah tangan karena para pihak memiliki komitmen untuk malakukan isi dari perdamaian tersebut, meskipun hasil perdamaian tersebut mengikat bagi para pihak yang telah menyetujui para pihak. Jika para pihak ingin mendapatkan status yang jelas dari hasil perdamaian tersebut, maka para pihak dapat mendaftarkan dan mencatatkan hasil perjanjian perdamaian penyelesaian sengketa penyerobotan tanah tersebut kepada notaris atau pejabat yang berwenang.

Namun jika kedua belah pihak sudah mempunyai itikad baik untuk melaksanakan hasil perdamaian tersebut, maka tidak perlu lagi didaftarkan kepada notaris atau pejabat yang berwenang. Namun lebih baik jika perjanjian perdamaian tersebut didaftarkan kepada notaris, sehingga jika terjadi wanprestasi, terdapat bukti yang kuat jika akan menegur salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atas perdamaian tersebut.

#### 2. Hambatan Non Yuridis

Hambatan non yuridis disini yaitu hambatan yang terjadi karena para pihak yang terkait langsung pada sengketa penyerobotan tanah. Hambatan non yuridis tersebut yaitu faktor emosi :

##### a. Para pihak saling merasa dirinya sendiri adalah pihak yang benar.

Para pihak memiliki keegoisan yang kuat dan menganggap dirinya tidak bersalah, sehingga kekakuan para pihak ini membuat proses mediasi dan negosiasi sedikit sulit dalam menentukan jalan tengah bagi kedua pihak. Solusinya yaitu mediator atau negosiator berperan penting dalam situasi ini, mediator dan negosiator harus bisa menjadi penengah bagi kedua pihak agar tidak saling emosi kembali dengan memberikan pengertian-pengertian kepada para pihak. Kemudian mediator juga harus mau mendengarkan pendapat kedua belah pihak agar keduanya merasa didengar dan terungkap apa yang disampaikan para pihak tersebut. Jika para pihak keluar dari pembahasan, maka mediator kembali mengingatkan para pihak bahwa mediasi ini untuk mencari jalan keluar yang disetujui bersama, maka diberikan waktu bagi para pihak untuk saling mendengarkan satu sama lain.

##### b. Para pihak saling merasa dirugikan, sehingga si penyerobot tanah meminta pergantian biaya pembuatan pagar yang akan dibongkar. Sedangkan si pemilik tanah sendiri sudah merasa dirugikan juga karena tanahnya telah digunakan dan di pagari tanpa ijinnya serta tidak ada perjanjian sewa-menyewa antara kedua pihak. Solusinya adalah membuat perjanjian yang jelas kapan si pelaku akan pindah dan membongkar pagar yang menghalangi, sehingga sama-

sama menguntungkan. Pada kasus ini si pelaku meminta pesangon sebesar Rp. 1.500.000 untuk mengganti pembongkaran pagar yang telah terpasang. Namun korban merasa keberatan karena ia juga tidak dapat menggunakan tanah yang dimilikinya secara sepenuhnya selamanya kebun yang sebagian masih dikuasai dan di pagari oleh tergugat I tersebut. Disini mediator berperan memberikan solusi yang dapat diathermia oleh kedua pihak, mediator menyampaikan keinginan pelaku kepada korban apakah korban menerima, lalu korban mengatakan bahwa ia keberatan. Lalu mediator memberikan pengertian kepada korban bahwa jika sama-sama merasa dirugikan akan sangat sulit, lalu mediator menanyakan kepada korban sanggup memberi pesangon berapa kepada pelaku? Lalu korban dengan ringan hati mengatakan ia memberikan pesangon sebayaknya karena sesama pencari nafkah, dan pelaku diberi pesangon sebesar Rp 500.000. Mediator menyampaikan kepadapelaku apakah ia mau menerima jika diberi pesangon Rp. 500.000 mengingat keadaan tanah korban sebagian akan tertutup oleh pagar tersebut. Pelaku mengatakan menerima.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

- a. Upaya non litigasi dalam proses penyelesaian sengketa penyerobotan tanah yang terjadi di Desa Manuba, Kecamatan Malusetasi, Kabupaten Barru, dapat mencapai perdamaian sesuai keinginan para pihak melalui cara mediasi dan negosiasi.
- b. Terdapat dua jenis hambatan dalam upaya non litigasi penyelesaian sengketa penyerobotan tanah, kedua hambatan tersebut yaitu hambatan yang bersifat yuridis, karena mediasi tidak diatur secara jelas dalam UU No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Dan upaya non litigasi tersebut secara hukum kurang memiliki kepastian karena legalitasnya juga tidak diatur secara tegas dalam UU No. 30 tahun 1999. Hambatan non yuridis, yaitu faktor-faktor yang terjadi diluar peraturan perundangan-undangan.

### **Saran**

- a. Perlunya pengaturan tentang mediasi diluar pengadilan diatur lebih jelas lagi.
- b. Ke depannya sudah mulai diberikan pemahaman tentang melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan perdamaian atau diluar pengadilan terlebih dahulu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, Syahrizal, *Mediasi dalam Hukum Syariah Hukum Adat dan Hukum Nasion- al*, Kencana, Jakarta, 2011
- Ali, Achmad, *Menguaktabir Hukum*, Ghalia Indonesia, 2011 Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, Rajawali Pers, 2010
- Sembiring, Jimmy Joses, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi & Arbitrase)*, Visi Media, Jakarta, 2011
- Sumartono , Gatot, *Undang-Undang Tentang Arbitrase dan Mediasi di Indone- sia*, Gramedia, Jakarta, 2006
- Sumardjan, Solo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Graha Ilmu, 2012