

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PEMILIK TANAH
DENGAN PT. ITDC (INDONESIA TOURISM DEVELOPMENT
CORPORATION) UNTUK PEMBANGUNAN SIRKUIT MOTOR GP DI
KEK (KAWASAN EKONOMI KHUSUS)
MANDALIKA LOMBOK TENGAH**

PROGRAM STUDY ILMU HUKUM



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
MATARAM
2021**

LEMBARAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PEMILIK TANAH
DENGAN PT. ITDC (*INDONESIA TOURISM DEVELOPMENT
CORPORATION*) UNTUK PEMBANGUNAN SIRKUIT
MOTOR GP DI KEK (KAWASAN EKONOMI KHUSUS)
MANDALIKA LOMBOK TENGAH**

OLEH :

NORMA HAYATI

617110069

Menyetujui,

Pembimbing Pertama



Dr. Hilman Svahrial Haq, S.H., L.LM
NIDN. 0822098301

Pembimbing Kedua



Nasri, S.H., M.H
NIDN. 0831128118

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DI UJI OLEH TIM PENGUJI

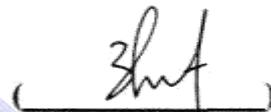
PADA JUMAT, 13 Agustus 2021

Oleh

DEWAN PENGUJI

Ketua,

Dr. Lelisari, SH., MH
NIDN. 0803128203



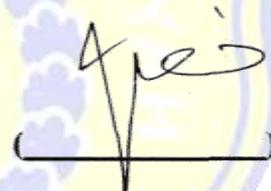
Anggota I

Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H.,L.LM
NIDN. 0822098301



Anggota II

Nasri, S.H.,M.H
NIDN. 0831128118

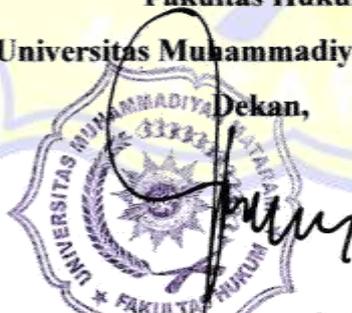


Mengetahui

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan,



Rena Amriwara, S.H., M.Si
NIDN. 0828096301

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini saya menyatakan

1. Skripsi yang berjudul

“PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PT. ITDC (INDONESIA TOURISM DEVELOPMENT CORPORATION) UNTUK PEMBANGUNAN SIRKUIT MOTOR GP DI KEK(KAWASAN EKONOMI KHUSUS) MANDALIKA LOMBOK TENGAH” merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Gerung, 5 Agustus 2021



Penyusun


NORMA HAYATI
NIM: 617110069



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.Ahmad Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat

Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NORMA HAYATI
NIM : 617110069
Tempat/Tgl Lahir : MATARAM, 09 AGUSTUS 1998
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp : 087805994741
Email : normahayati922@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN
PT.ITOC (INDONESIA TOURISM DEVELOPMENT CORPORATION) UNTUK
PEMBANGUNAN SIRKUIT MOTOR GP DI FEC (KAWASAN EKONOMI KHUSUS)
MANDAUKA LOMBOK TENGAH

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 38%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 12 oktober.....2021

Penulis



NORMA HAYATI

NIM. 617110069

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar.....os.,M.A.

NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.Ahmad Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat

Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NORMA HAYATI
 NIM : 617110069
 Tempat/Tgl Lahir : MATARAM, 09 AGUSTUS 1998
 Program Studi : ILMU HUKUM
 Fakultas : HUKUM
 No. Hp/Email : 087805999791 / normahayati1922@gmail.com
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN
PT. ITDC (INDONESIA TOURISM DEVELOPMENT CORPORATION) UNTUK
PEMBANGUNAN SIRKUIT MOTOR GP DI KEE (KEAWAAN EKONOMI ERUSUS)
MANDALIKA LOMBOK TENGAH

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 12 Oktober 2021

Penulis



NORMA HAYATI

NIM. 617110069

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



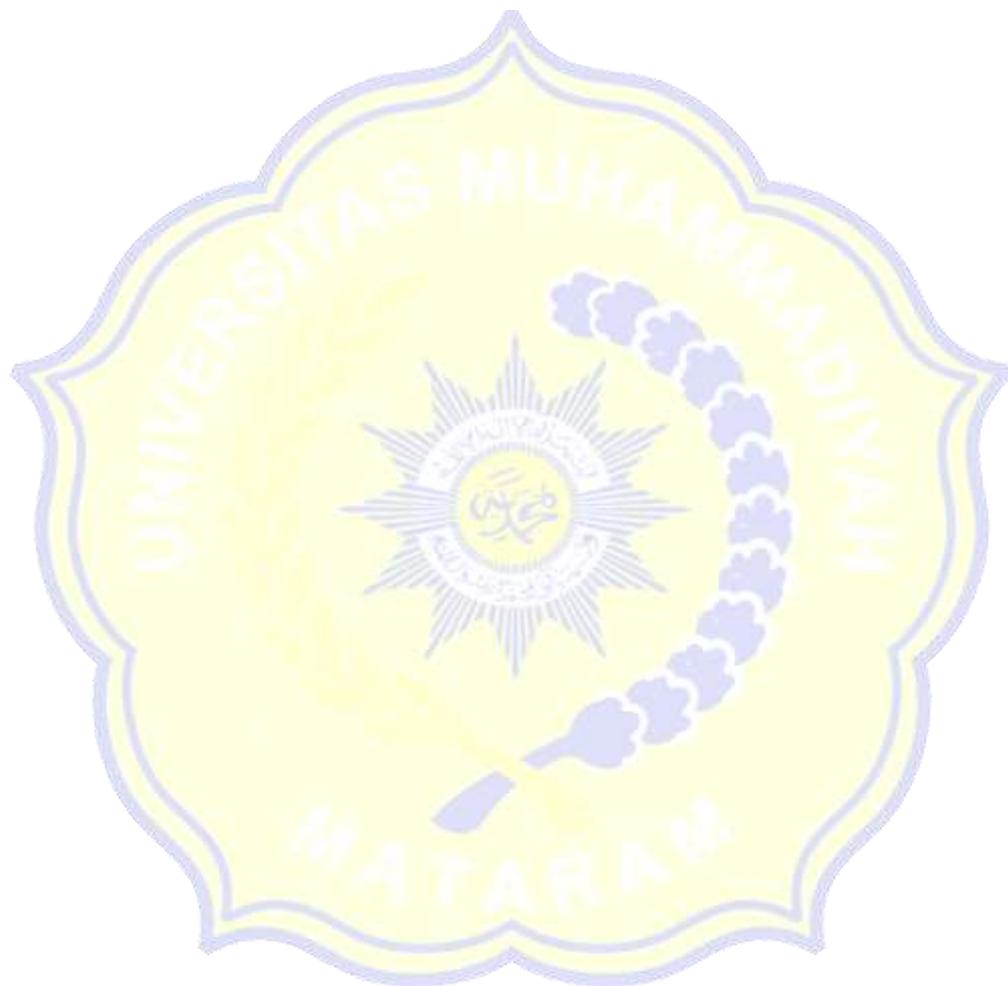
..... S.M.A.

NIDN. 0802048904

MOTTO

PENDIDIKAN ADALAH SENJATA PALING MEMATIKAN DI
DUNIA KARENA DENGAN PENDIDIKAN, ANDA DAPAT
MENGUBAH DUNIA

(NELSON MANDELA)



KATAPENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkatnya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PT. ITDC (INDONESIA TOURISM DEVELOPMENT CORPORATION) UNTUK PEMBANGUNAN SIRKUIT MOTOR GP DI KEK(KAWASAN EKONOMI KHUSUS) MANDALIKA LOMBOK TENGAH”

Penulis skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada program kekhususan Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan, hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun dari semua pihak salah satu bahan bagi penulis. penulis juga berharap semoga skripsi dapat bermanfaat bagi yang membacanya dan dapat menambah wawasan mengenai Hukum Perdata khususnya mengenai bagaimana penyelesaian sengketa.

Penulis dengan rasa hormat menyampaikan terima kasih yang tidak terhingga kepada yang tercinta ibunda dan ayahanda serta adik kakak tersayang dan segenap keluarga besar yang telah mencurahkan dan meberikan dorongan moril maupun materil, selalu sabar memberikan nasehat dan tidak henti-hentinya berdoa dan mendukung penulis dalam menyelesaikan studi dan skripsi di Fakultas

Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat Bapak **Dr. Hilman Syahril Haq, S.H.,L.LM** selaku Pembimbing I dan Bapak **Nasri, S.H.,M.H** selaku dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan mengerahkan penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

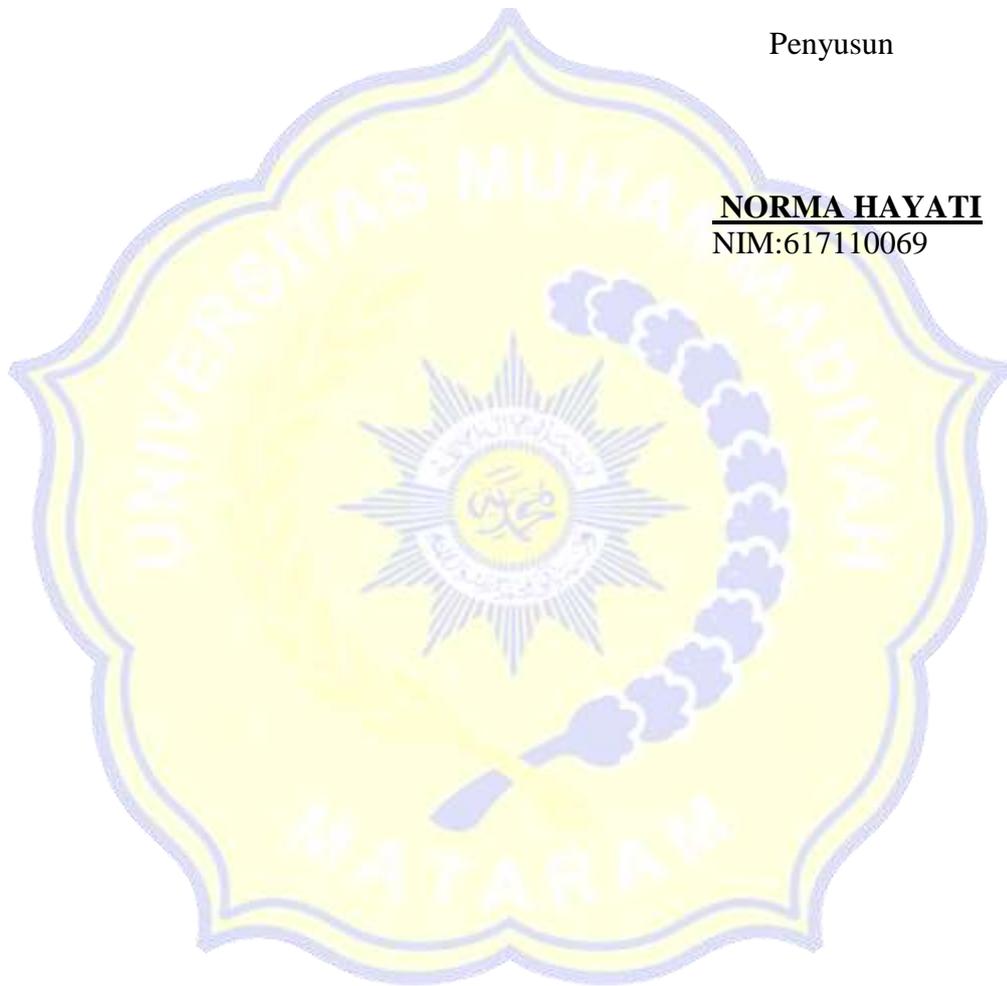
1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd, Gani, M.Pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ibu Rena Aminwara SH.,M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq SH. LLM selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Dr. Usman Munir SH., MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Ibu Anies Prima Dewi, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
6. Bapak Ady Supriadi, SH.,MH selaku Sekertaris Prodi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
7. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq, S.H.,L.LM selaku Dosen Pembimbing Pertama yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Nasri, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

10. Teman dan sahabat saya sejak menjadi mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
11. Semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan.

Gerung,5 Agustus 2021

Penyusun

NORMA HAYATI
NIM:617110069



ABSTRAK

Penyelesaian sengketa lahan antara pemilik tanah dengan PT. ITDC (Indonesia Tourism Development Corporation) untuk pembangunan sirkuit motor GP di KEK (Kawasan Ekonomi Khusus) Mandalika Lombok Tengah. Tujuan penelitian adalah 1) Untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa yang timbul antara pemilik lahan dengan PT. ITDC untuk pembangunan sirkuit Moto GP di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, 2) Untuk mengetahui apa saja kendala penyelesaian sengketa tanah antara pemilik lahan dengan PT. ITDC untuk pembangunan sirkuit Moto GP di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan yuridis-sosiologi (*sociological approach*). Teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, dan studi dokumentasi. Dan analisis data yang digunakan yaitu analisis data kualitatif.

Hasil penelitian dalam penelitian ini adalah 1) Penyelesaian sengketa tanah di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kuta Kabupaten Lombok Tengah dilakukan menggunakan cara Litigasi dan Non Litigasi. Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi yang dilakukan oleh lembaga peradilan dengan putusan berupa pembatalan sertifikat hak atas tanah yang eksekusinya akan dilaksanakan oleh BPN (badan pertanahan nasional) berdasarkan peraturan yang berlaku. Sedangkan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur Non Litigasi, pemerintah melalui badan usaha milik Negara (BUMN) atau PT. ITDC (Indonesia Tourism Development Corporation) memberikan uang kerahiman sebesar 4,5 juta rupiah per are kepada pihak yang berhak. 2) Adapun kendala dalam upaya penyelesaian tanah antara masyarakat di kawasan ekonomi khusus Mandalika desa Kuta Kabupaten Lombok Tengah yaitu: Legalitas kepemilikan yang kurang jelas, Karakter dan Pemahaman ilmu masyarakat yang sangat kurang, Keterlibatan lembaga swadaya masyarakat yang memperkeruh suasana.

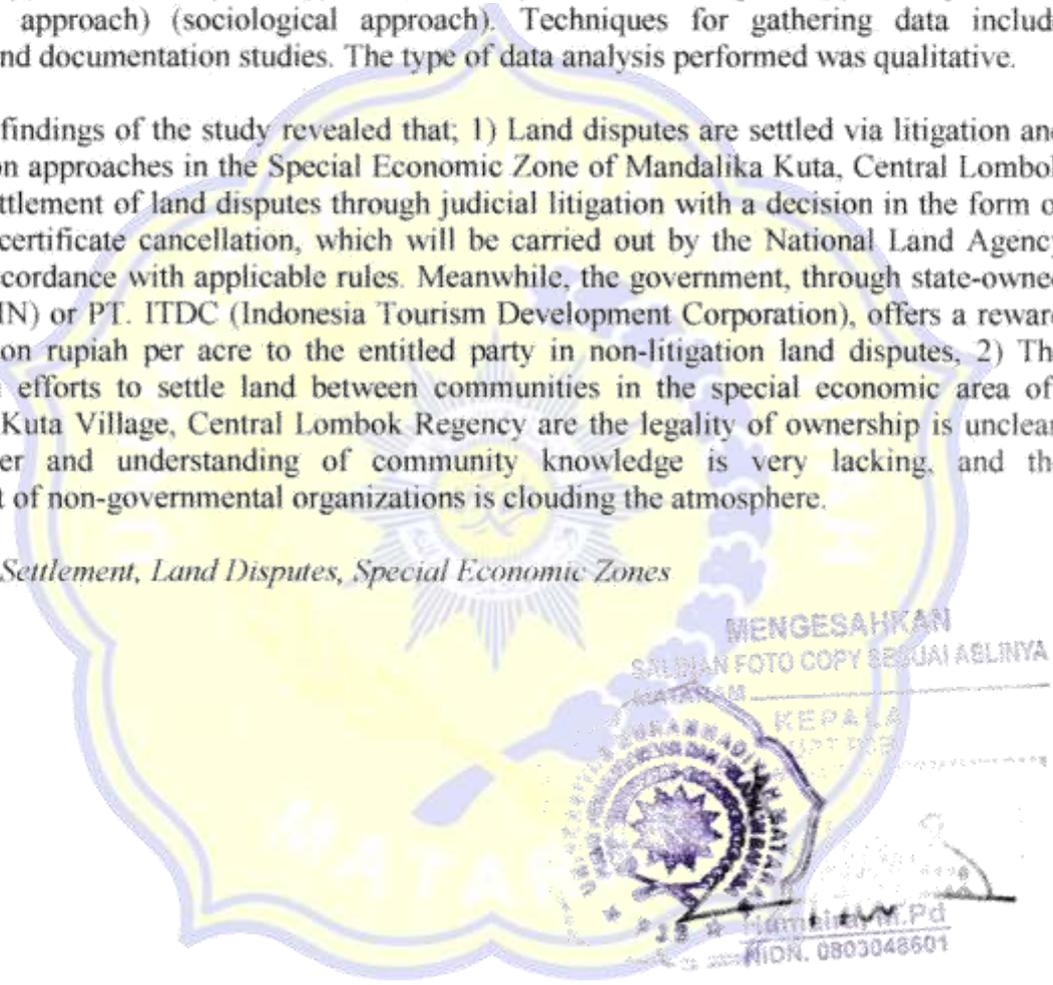
Kata Kunci : Penyelesaian, Sengketa Tanah, Kawasan Ekonomi Khusus

ABSTRACT

Settlement of property issues between landowners and PT. ITDC (Indonesia Tourism Development Corporation) at the KEK (Special Economic Zone) Mandalika, Central Lombok, for the construction of the GP motorcycle track. The research goals are to: 1) determine the type of dispute resolution that occurs between land owners and PT. ITDC for the construction of the Moto GP circuit in the Mandalika Special Economic Zone, and 2) determine what obstacles exist in resolving land disputes between land owners and PT. ITDC for the construction of the Moto GP circuit in the Mandalika Special Economic Zone. The research method is normative-empirical legal research with a statutory approach (Statue Approach), a conceptual approach (conceptual approach), and a juridical-sociological approach (juridical-sociological approach) (sociological approach). Techniques for gathering data include interviews and documentation studies. The type of data analysis performed was qualitative.

The findings of the study revealed that; 1) Land disputes are settled via litigation and non-litigation approaches in the Special Economic Zone of Mandalika Kuta, Central Lombok Regency Settlement of land disputes through judicial litigation with a decision in the form of land rights certificate cancellation, which will be carried out by the National Land Agency (BPN) in accordance with applicable rules. Meanwhile, the government, through state-owned firms (BUMN) or PT. ITDC (Indonesia Tourism Development Corporation), offers a reward of 4.5 million rupiah per acre to the entitled party in non-litigation land disputes, 2) The obstacles in efforts to settle land between communities in the special economic area of Mandalika, Kuta Village, Central Lombok Regency are the legality of ownership is unclear, the character and understanding of community knowledge is very lacking, and the involvement of non-governmental organizations is clouding the atmosphere.

Keywords: *Settlement, Land Disputes, Special Economic Zones*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Orsinalitas Penelitian	5
BAB TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Tinjauan Pengertian Tanah Dan Hak Atas Tanah.....	12
2.1.1 Tinjauan Umum Pengertian Tanah	12
2.1.2 Hak Atas Tanah.....	13
2.2 Tinjauan Umum Sengketa.....	17

2.2.1	Pengertian Sengketa	17
2.2.2	Sebab-sebab Terjadinya Sengketa	18
2.3	Tinjauan Umum Cara Penyelesaian Sengketa	21
2.3.1	Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi	21
2.3.2	Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi	22
BAB III METODE PENELITIAN		31
3.1	Jenis Penelitian.....	31
3.2	Metode Pendekatan	31
3.3	Sumber Bahan Hukum dan Data.....	32
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	33
3.5	Analisis Bahan Hukum /Data.....	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		36
4.1	Gambaran Umum.....	36
4.1.1	Sengketa lahan antara masyarakat dengan PT. ITDC (<i>Indonesia Tourism Development Corporation</i>).....	36
4.1.2	Jenis sengketa yang timbul di KEK Kuta Mandalika	37
4.1.3	Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Kuta Mandalika.....	38
4.2	Bentuk Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah	39
4.2.1	Penyelesaian Sengketa Lahan Melalui Jalur Litigasi (Badan Peradilan)	40
4.2.2	Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Non Litigasi	45
4.3	Kendala Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah.....	49

BAB V PENUTUP	53
5.1 Kesimpulan	53
5.2 Saran.....	54

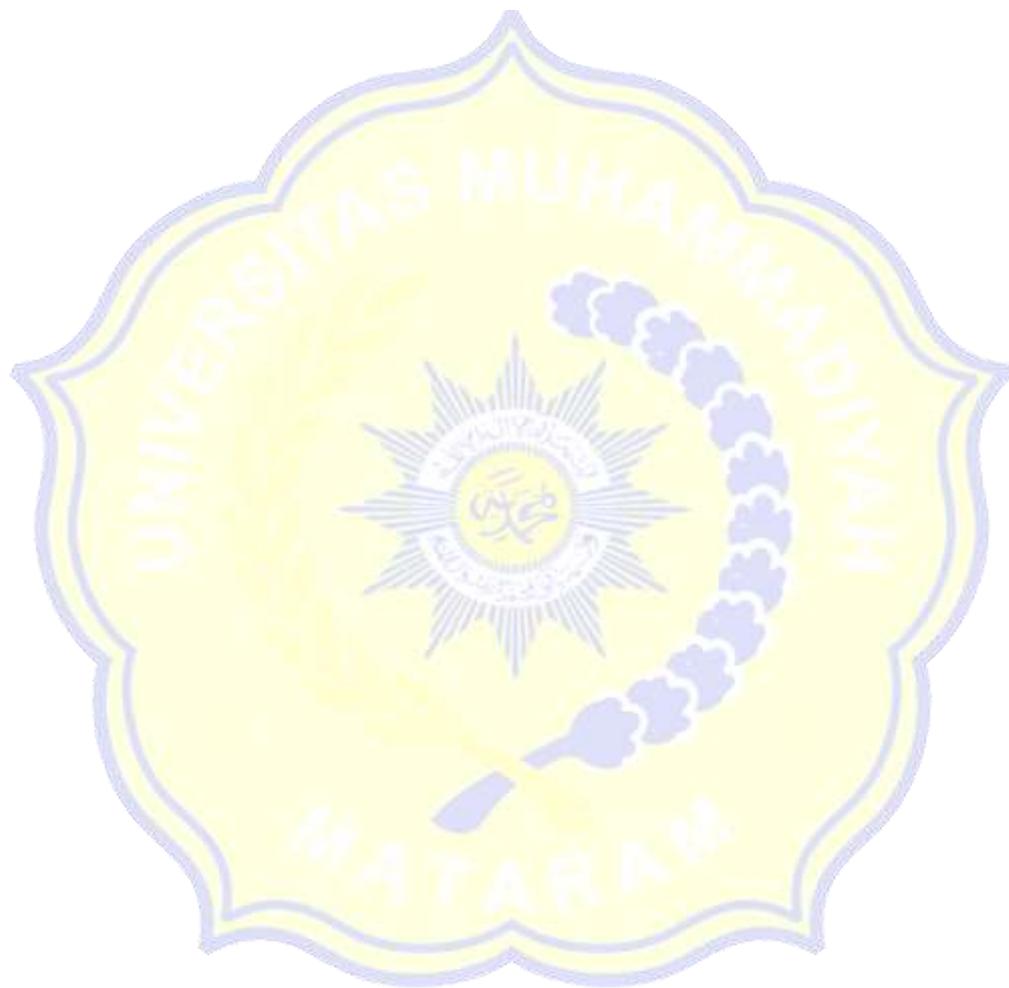
DAFTAR PUSTAKA



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Foto Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kuta 39

Gambar 2. Peta Lahan Kawasan Mandalika Yang Disengketakan..... 47



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, hubungan antara manusia dengan bumi tidak hanya kehidupan, tetapi bumi juga dapat menyediakan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia. Bagi bangsa Indonesia, tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan bangsa, dan hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat kekal, sehingga dalam hal ini harus dikelola dengan hati-hati baik saat ini maupun di masa yang akan datang.

Tanah mempunyai arti dan peranan yang penting bagi kehidupan manusia, karena setiap orang membutuhkan tanah selama hidupnya sampai mati dan mengingat susunan kehidupan dan struktur ekonominya yang sebagian besar masih bersifat agraris. Bumi memiliki makna multidimensi bagi kehidupan manusia. Pertama, dari segi ekonomi, tanah merupakan alat produksi yang dapat mendatangkan kemakmuran. Kedua, Tanah secara politis dapat menentukan posisi pengambilan keputusannya sendiri di masyarakat. Ketiga, modal budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah berarti suci karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke bumi.¹

¹ Nugroho, heru.2001, *menggugat kekuasaan Negara, muhammadiyah university press, Surakarta*, hal. 237.

Penetapan di atas yang disebut tanah adalah permukaan tanah. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan tanah, sedangkan tanah meliputi tanah, badan tanah, dan mengikuti apa yang ada di bawah dan di bawah air. Hubungan common law manusia dengan harta benda mempunyai hubungan (kosmismagisreligius), yaitu hubungan itu terjadi tidak hanya antara individu dengan harta benda, tetapi juga antara sekelompok anggota masyarakat hukum adat (*Rechtsgemeenschap*) sehubungan dengan hukum adat.²

Karena karakteristik status Indonesia sebagai negara agraris, tanah memegang peranan penting dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat, baik dalam kehidupan ekonomi maupun sosial. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menetapkan dalam pasal 33 ayat (3):

“Bumi, air dan kekayaan alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Kasus-kasus pertanahan, khususnya sengketa pertanahan yang selalu muncul, tidak pernah berkurang sehingga menimbulkan konflik dan sengketa pertanahan akibat meningkatnya aktivitas manusia dan semakin kompleksnya permasalahan yang timbul di antara mereka sendiri. Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia, khususnya Lombok, yang kontras dengan keadaan lahan yang tidak mungkin bertambah atau berkembang, seringkali menimbulkan konflik kepentingan atas penggunaan dan penggunaan lahan.

Masalah sengketa tanah merupakan masalah yang menyangkut hak-hak paling dasar rakyat. Di Nusa Tenggara Barat, khususnya di Lombok

² Salindeho, 1994, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hal 33

Tengah, sering muncul konflik terkait pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, lebih tepatnya di Kecamatan Pujut, Praya, Lombok Tengah.

Desa Kuta Lombok terletak di bagian selatan Lombok Tengah, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Kuta merupakan salah satu kota di kawasan pesisir yang memiliki potensi besar di bidang pariwisata, terutama yang sedang dibangun yaitu Pembangun Sirkuit Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. 2.304 keluarga tinggal di desa Kuta.³

Luas kota Kuta adalah 2.366 hektar⁴ dengan ketinggian medan 510 meter di atas permukaan laut dan curah hujan 125 mm per tahun, sehingga suhu udara rata-rata antara 18 ° C dan 34 ° C. Dataran rendah, dataran tinggi, pegunungan, dan tipe pantai datar dan bergelombang.⁵

Dengan luas kurang lebih 1.035,67 hektar⁶, terdapat permasalahan seperti belum selesainya pembayaran oleh PT. ITDC (Indonesian Tourism Development Corporation) kepada masyarakat pemegang hak untuk saling mengklaim kepemilikan hak atas tanah dll. PT. ITDC (Indonesian Tourism Development Corporation) adalah Badan Usaha Milik Negara berbentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang pengembangan

³ Statistik dan Spasial Kecamatan Pujut, diakses dari <https://satudata.lomboktengahkab.go.id>, hal 37 pada tanggal 15 september 2021 pukul 06.22

⁴ Ibid hal 6

⁵ Deskripsi Gambaran Desa Kuta Kec.Pujut Kab.Lombok Tengah, diakses dari <https://eprints.umm.ac.id>, pada tanggal 15 september 2021

⁶ Perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap sengketa tanah pada kawasan ekonomi khusus mandalika , diakses dari <https://fh.unram.ac.id/wp-content/uploads/2019/07/Nopia-Rizky-S-D1a015200.Pdf>, pada tanggal 15 september 2021

dan pengelolaan resor terpadu. Didirikan pada tanggal 12 November 1973, PT.ITDC saat ini memiliki hak untuk mengelola kawasan wisata seperti Mandalika, Lombok Tengah, dan Nusa Dua, Bali.⁷

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus menetapkan bahwa:

Kawasan Ekonomi Khusus yang selanjutnya disebut KEK adalah kawasan dengan batas-batas tertentu dalam kedaulatan negara kesatuan Republik Indonesia yang dimaksudkan untuk memenuhi fungsi ekonomi dan memperoleh fasilitas.

Mengingat latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti judul “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Pemilik Tanah dengan PT. ITDC Moto GP Di KEK (Kawasan Ekonomi Khusus) Mandalika Lombok Tengah”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam konteks masalah, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Apa bentuk penyelesaian sengketa antara pemilik properti dan PT. ITDC untuk pembangunan lintasan Moto GP di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika?
2. Apa kendala dalam penyelesaian sengketa wilayah antara pemilik dengan PT. ITDC untuk pembangunan lintasan Moto GP di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika?

⁷ Profil: PT Pengembangan Pariwisata Indonesia, diakses dari <https://pariwisataindonesia.id>, pada tanggal 15 September 2021

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk penyelesaian dari sengketa yang timbul antara pemilik dengan PT. ITDC untuk pembangunan lintasan Moto GP di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.
2. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kendala apa saja yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa wilayah antara pemilik dengan PT. ITDC untuk pembangunan lintasan Moto GP di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Memperluas wawasan dan pengetahuan yurisprudensi, khususnya yang berkaitan dengan hukum perdata dalam sengketa wilayah.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan penjelasan kepada masyarakat tentang seperti apa pola penyelesaian sengketa tanah.

1.5 Orsinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Kesimpulan
1.	Sahrul Hadi	Proses penyelesaian sengketa data fisik hak atas tanah tanpa sengketa di Kantor Pertanahan	1. Apa penyebab terjadinya sengketa data fisik hak atas tanah di Kantor	1. Penyebab sengketa data fisik hak atas tanah di Kantor Pokok Kota Mataram, yang bersumber dari pokok permohonan yaitu pengadaan

	Kota Mataram.	<p>Pertanahan Kota Mataram?</p> <p>2. Upaya apa saja yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa data fisik terkait hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Mataram?</p>	<p>tanah atau perampasan tanah, peralihan batas tanah (paritas) dan tumpang tindih atau tumpang tindih</p> <p>2. Mediasi sebagai metode alternatif penyelesaian sengketa Mediasi dicirikan oleh karakteristik yang singkat, terstruktur dan berorientasi pada tugas dan merupakan metode intervensi dengan partisipasi aktif para pihak. Keberhasilan mediasi ditentukan oleh kesediaan kedua belah pihak untuk bersama-sama mencari solusi yang disepakati dengan BPN.</p> <p>3. Beberapa kasus sengketa data fisik hak atas tanah yang diselesaikan secara non-yudisial telah memuaskan para pihak. Namun ada juga yang tidak memuaskan para pihak, sehingga kesepakatan dilanjutkan melalui jalur litigasi. Distorsi yang diselesaikan oleh jalur mediasi adalah masalah sepele seperti masalah demarkasi oleh pemilik tanah dan</p>
--	---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

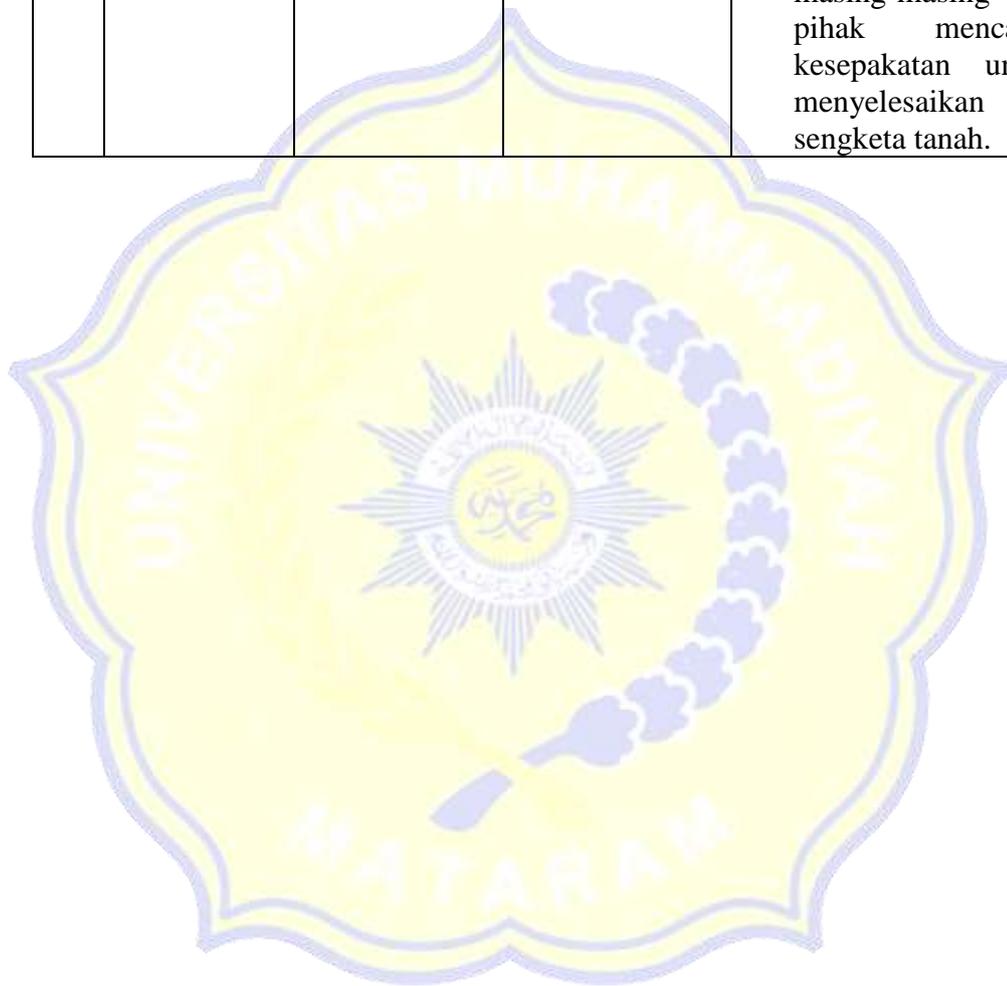
				penolakan pengukuran.
2.	Siska Novera	Pelaksanaan penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui mediasi (Studi kasus Bale Sangkep Desa (BSD) Desa Sintung, Kecamatan Pringgarata, Kabupaten Lombok Tengah)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa melalui mediasi di Bale Sangkep Desa (BSD) desa Sintung? 2. Apa kendala penyelesaian sengketa melalui mediasi Bale Sangkep Desa (BSD) di desa Sintung? 3. Bagaimana hasil penyelesaian sengketa melalui mediasi di Bale Sangkep Desa (BSD) desa Sintung? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosedur penyelesaian sengketa di luar pengadilan oleh Bale Sangkep Desa (BSD) Desa Sintung, Kec. Pringgerata Kab. Lombok Tengah dilaksanakan sesuai dengan prinsip, yaitu tata cara penyelesaian sengketa melalui mediasi berbasis kearifan lokal, yang telah digunakan oleh aparat desa Sintung sejak tahun 2013. Proses penyelesaian sengketa di desa Bale Sangkep adalah sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"> 1. Premediasi: observasi dan laporan prosedur. 2. Mediasi: pembentukan forum; Mengumpulkan dan berbagi informasi; Solusi dari masalah; Membuat sebuah keputusan. 3. Pascamediasi: damai/tidak damai (litigasi) 2. Hasil yang diperoleh bisa damai atau tidak. Dengan kata lain, jika proses mediasi

				<p>tidak mengarah pada perdamaian, maka kasus/sengketa tersebut akan mengarah pada proses peradilan. Atas permintaan para pihak, pengadilan dapat mengubah hasil perjanjian perdamaian menjadi dokumen perdamaian.</p> <p>2. Hambatan penyelesaian sengketa di luar pengadilan oleh Bale Sangkep Desa (BSD) Desa Sintung adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Faktor internal yaitu: biaya operasional, komunikasi (koordinasi para pihak), pihak ketiga (eksternal) b. Faktor eksternal adalah tidak adanya dukungan pemerintah untuk memastikan keberadaan Bale Sangkep Desa (BSD) di desa Sintung. <p>3. Bentuk hasil penyelesaian sengketa melalui mediasi di Desa Bale Sangkep Desa (BSD) Sintung, yang diselesaikan</p>
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>dengan penyampaian hasil berupa pernyataan atau kesepakatan damai antara para pihak. Surat perjanjian damai yang disusun memuat isu-isu seperti identitas para pihak; Konflik atau perselisihan; Perjanjian atau pengaturan; Ayat; Tanda tangan para pihak; dan saksi. Hasil perdamaian dari proses mediasi yang dilakukan oleh Bale Sangkep Desa (BSD) di kota Sintung adalah sah dan sangat dihormati oleh masyarakat dan para pihak yang membuat perjanjian perdamaian di kota tersebut. Akan tetapi, proses hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap seperti hasil putusan atau putusan di pengadilan pada umumnya.</p>
3.	Riris Damayanti	Penyelesaian sengketa tanah masyarakat dengan PT. Konsumsi Kelapa Sawit di Desa	1. Bagaimana implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996	1. Dalam sengketa tanah antara warga desa Muara Tandi dan Tanah Select dengan PT. Peraturan Pemerintah Lonsum Kelapa Sawit No.

		<p>Muara Tandi dan Gumay Talang Lahat Pilih lahan sesuai Keputusan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Tanah.</p>	<p>tentang Hak Guna Usaha dalam sengketa tanah antara Pemerintah Desa Muara Tandi dan Tanah Pilih dengan PT? Konsumsi minyak sawit?</p> <p>2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah antara warga Desa Muara Tandi dan Tanah Select dengan PT? Palmol-Lonsum?</p>	<p>40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Tanah menjelaskan bahwa PT. Lonsum telah melanggar beberapa pasal peraturan pemerintah. Dengan adanya peraturan pemerintah yang mengatur hal tersebut, maka warga Desa Muara Tandi dan Tanah Select memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk menjalankan PT. Lonsum tidak sewenang-wenang dalam melakukan usaha di atas tanah di luar batas HGU, dan selebihnya melakukan kegiatan PT. Lonsum mengembalikan hak atas properti yang berada di luar batas HGU.</p> <p>2. Penyelesaian sengketa tanah di luar batas HGU antara Desa Muara Tandi dan Tanah Select dengan PT. Dalam konsumsi minyak sawit ini, kedua belah pihak memilih jalur alternatif keluar dari proses tersebut, yaitu melalui mediasi di kota</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>Palembang. Berdasarkan hasil pertemuan tersebut, dicapai kesepakatan berupa kesepakatan yang harus dipatuhi oleh PT. Lonsum dalam jangka waktu yang telah ditentukan mulai Maret 2016 dan masing-masing pihak mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tanah.</p>
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pengertian Tanah Dan Hak Atas Tanah

2.1.1 Tinjauan Umum Pengertian Tanah

Istilah negara dapat digunakan dalam bahasa kita dengan arti yang berbeda. Misalnya, harus ada pembatasan penggunaannya untuk mengetahui dalam arti apa istilah tanah digunakan.

Dalam hukum pertanahan, istilah "tanah" digunakan dalam arti hukum, sebagai arti yang secara resmi dibatasi oleh Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA). Undang-undang Pokok Pertanian (UUPA) menetapkan dalam pasal 4: "Atas dasar hak menguasai negara tersebut dalam pasal 2, adanya berbagai hak atas permukaan tanah, yang disebut tanah, yang dan milik orang, sendiri maupun bersama-sama dengan badan hukum lainnya".

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa tanah adalah permukaan tanah dalam pengertian hukum. Pentingnya luas tanah adalah sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hukum yang timbul dari hukum di permukaan bumi, termasuk bangunan atau benda-benda yang ada di atasnya, adalah masalah hukum. Masalah hukum yang dimaksud adalah terkait dengan pengadopsian asas-asas yang berkaitan dengan hubungan sebelumnya.⁸

⁸ Supriadi, *Hukum agraria, (Jakarta : sinar Rafika, 2007) hal 3*

2.1.2 Hak Atas Tanah

Tanah yang telah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang yang berhak berdasarkan Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA) harus digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan hak kepada mereka yang mempunyai hak untuk menggunakan atau menggunakan tanah dalam haknya.

Pasal 4 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tatanan Pokok Pokok-Pokok Pertanian (UUPA) mendefinisikan tanah sebagai permukaan tanah, jadi hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Lebih lanjut, ayat (2) menyatakan bahwa meskipun kepemilikan tanah hanya ada di permukaan tanah, penggunaannya tidak hanya ada di tanah itu sendiri, tetapi juga di permukaan tanah, air, dan ruang. Hak atas tanah adalah hak atas tanah dalam pengertian Pasal 16 Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA), khususnya hak atas tanah yang diistimewakan.⁹

Macam-macam hak atas tanah menurut pasal 4 Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA) dan seterusnya diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA), yaitu:¹⁰

⁹ ali achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberi Hak atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hal 1

¹⁰ *Undang-Undang Pokok agraria No.16 Tahun 1960 Tentang Hak-Hak atas Tanah, air Dan Ruang angkasa Serta Pendaftaran Tanah, Pasal 16 ayat (1)*

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu :

- a. Hak gadai
- b. Hak usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak sewa pertanian

Pengelompokan hak teritorial ketentuan pasal 53 UUPA (UU Pokok Pertanian) dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah selama UUPA berlaku. Berbagai hak atas tanah yang termasuk dalam kelompok ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna bangunan, hak tegakan, dan hak pakai hutan.
2. Hak yang sah atas tanah adalah hak atas kelahiran-kelahiran berikutnya, yang ditentukan dengan undang-undang. Hak atas tanah sebagaimana

dimaksud dalam pasal 53 UUPA tidak dibatasi, yaitu selain hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, masih ada pilihan untuk memiliki hak atas tanah baru, yang secara khusus diatur dengan hukum.

3. Hak atas tanah yang sifatnya sementara, dengan kata lain, hak atas tanah dihilangkan, yang sifatnya sementara dalam waktu singkat, karena mengandung sifat pemerasan, yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip UUPA (UU Pokok Pertanian). Berbagai hak pokok yang bersifat sementara adalah hak tanggungan, hak usaha untuk memperoleh penghasilan, hak akomodasi, dan hak sewa tanah pertanian.

Jika dilihat dari hasil negara, maka hak dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

1. Hak atas tanah yang merupakan kelas satu, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macammacam hak atas tanah golongan pertama, yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah, hak orang lain: hak guna bangunan, hak pakai yang diberikan oleh pemiliknya, hak tanggungan, hak untuk berpartisipasi dalam penjualan, hak untuk mengirim, hak untuk menyewa.

Berbagai hak atas tanah dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah manapun dengan hak sebagai berikut:

a. Hak Milik

Berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 1963 hak milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha dapat diberikan kepada BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dan BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) untuk perusahaan, perkebunan, perikanan, dan peternakan.

c. Hak Pakai

Hak pakai untuk instansi Pemerintah ada dua macam yaitu :

- 1) Hak pakai, yang berlaku selama pemakaian tanpa terputus, dapat dialihkan ke departemen/lembaga negara dan kepada pemerintah Komunitas Otonom jika properti itu digunakan sendiri.
- 2) Hak pakai untuk jangka waktu 25 tahun dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) apabila tanah tersebut tidak digunakan untuk pertanian dan tidak digunakan untuk pembangunan gedung.

d. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetynya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

2.2 Tinjauan Umum Sengketa

2.2.1 Pengertian Sengketa

Perselisihan tidak pernah lepas dari konflik. Di mana ada konflik, di situ ada konflik. Begitu banyak konflik dalam kehidupan sehari-hari. Terlepas dari apakah itu konflik kecil, bahkan konflik besar dan serius. Banyak orang mengidentikkan perselisihan dengan fenomena kekerasan (violence), sehingga perselisihan/konflik selalu dipandang sebagai hal yang buruk dan karenanya perselisihan harus dihilangkan atau setidaknya dicegah. Jadi, mari selami seperti apa perselisihan itu dan bagaimana penyelesaiannya.

Perselisihan bisa terjadi di mana saja, di mana saja. Perselisihan dapat timbul antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan negara, antara negara dan antara mereka sendiri. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik atau perdata dan dapat timbul di tingkat lokal, nasional, atau internasional.

Sengketa adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik

sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihakpihak atau salah satu pihak.¹¹

Menurut Nurmianingsih Amriani, sengketa adalah perselisihan yang timbul antara para pihak yang mengadakan perjanjian sebagai akibat dari wanprestasi salah satu pihak yang mengadakan perjanjian.¹² Hal senada diungkapkan oleh Takdir Rahmadi, yang berarti bahwa konflik atau perselisihan adalah situasi atau kondisi di mana orang-orang mengalami perselisihan faktual satu sama lain atau perselisihan yang ada dalam persepsi mereka.¹³

Dengan demikian yang dimaksud dengan sengketa adalah sengketa yang timbul antara dua pihak atau lebih yang mempertahankan pandangannya masing-masing, sengketa yang mungkin timbul karena kelalaian para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian.

2.2.2 Sebab-sebab Terjadinya Sengketa

Di bawah ini adalah beberapa teori tentang penyebab perselisihan, antara lain:¹⁴

a. Teori negosiasi prinsip¹⁵

Teori negosiasi menjelaskan bahwa konflik muncul karena adanya perbedaan di antara para pihak. Pendukung teori ini berpendapat

¹¹ Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2012 hal 12

¹² *Ibid* halaman 13

¹³ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa melalui pendekatan mufakat Rajawali Pers*, Jakarta, 2011 hal 1

¹⁴ *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*, diakses dari <https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BaB%20II.Pdf>, pada tanggal 15 September 2021

¹⁵ Takdir Rahmadi, *Op., Cit.*, hal 8

bahwa untuk menyelesaikan suatu konflik, pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadi dari masalah dan mampu bernegosiasi atas dasar kepentingan daripada posisi tetap.

b. Teori Hubungan Masyarakat¹⁶

Teori hubungan masyarakat menekankan adanya kecurigaan dan persaingan antar kelompok dalam masyarakat. Pengikut teori ini menawarkan solusi atas konflik yang muncul dengan meningkatkan komunikasi dan saling pengertian antar kelompok yang mengalami konflik, serta mengembangkan toleransi agar masyarakat lebih cenderung menerima keragaman orang lain dalam masyarakat.

c. Teori Identitas¹⁷

Teori ini menjelaskan bahwa konflik muncul karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Pendukung teori ini menyarankan bahwa penyelesaian konflik berdasarkan identitas yang terancam dilakukan melalui moderasi lokakarya dan dialog antar perwakilan kelompok yang berkonflik, dengan tujuan untuk mengidentifikasi ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangkitkan empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah untuk mencapai kesepakatan bersama yang mengakui identitas dasar semua pihak.

¹⁶ *Ibid*, hal. 8

¹⁷ *Ibid*, hal. 9

d. Teori Kesalah Pahaman Budaya¹⁸

Teori kesalahpahaman lintas budaya menjelaskan bahwa konflik muncul karena ketidaksesuaian dalam komunikasi antara orang-orang dengan latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu diperlukan dialog antar masyarakat yang berkonflik untuk mengenal dan memahami budaya masyarakat lain dan mematahkan stereotip mereka terhadap pihak lain.

e. Teori Transformasi¹⁹

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat muncul karena masalah ketimpangan dan ketidakadilan, serta manifestasi yang disengaja dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat, baik secara sosial maupun politik. Pendukung teori ini berpendapat bahwa resolusi konflik dapat dicapai melalui berbagai upaya, seperti mencapai pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi, dan pengakuan keberadaan.

f. Teori Kebutuhan Dan Kepentingan Manusia²⁰

Pada dasarnya teori ini menunjukkan bahwa konflik atau perselisihan dapat muncul karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat dipenuhi/dihalangi oleh orang/pihak lain.

Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu pertama kepentingan material dalam hubungannya dengan kebutuhan manusia dalam kaitannya dengan hal-hal material

¹⁸*Ibid*, hal. 9

¹⁹ *Tkdir Rahmadi, Loc., Cit*

²⁰ *Ibid*, hal. 10

seperti uang, pakaian, makanan, rumah dan kekayaan. Kedua, kepentingan prosedural terkait tata kelola dalam interaksi sosial. Kepentingan psikologis ketiga berkaitan dengan hal-hal yang tidak berwujud atau tidak berwujud seperti penghargaan dan empati.

2.3 Tinjauan Umum Cara Penyelesaian Sengketa

2.3.1 Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Prosedur penyelesaian sengketa yudisial, yang sering disebut dengan “litigasi”, adalah prosedur penyelesaian sengketa dalam konteks proses peradilan di mana hakim menjalankan kekuasaan untuk mengatur dan mengambil keputusan.

Litigasi adalah prosedur penyelesaian sengketa yudisial di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk mempertahankan haknya di pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian suatu sengketa melalui proses peradilan adalah putusan yang menunjukkan jalan keluar yang menang.²¹

Prosedur sengketa ini bersifat formal dan teknis, menimbulkan kesepakatan menang-kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat diselesaikan, mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan di antara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan

²¹ Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2012, Hal 35*

formal. Penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan ini dikenal dengan istilah “alternative dispute resolution” atau ADR.²²

2.3.2 Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan, kita telah mengenal adanya Alternative Dispute Resolution (ADR) yang merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa. . Solusi, berdasarkan kesepakatan antara para pihak untuk mengesampingkan sistem peradilan. Penyelesaian sengketa dalam sengketa hukum. Istilah Alternative Dispute Resolution Mechanism merupakan terjemahan dari Alternative Dispute Resolution (ADR) yang pertama kali dikembangkan di Amerika Serikat. Munculnya ADR sendiri pada dasarnya merupakan respon dari ketidakpuasan yang menimbulkan masalah waktu, biaya, dan kemampuan untuk menangani kasus-kasus yang kompleks.²³

Di negara-negara industri maju (negara-negara industri baru) dan di beberapa negara berkembang, mereka sangat aktif mengembangkan berbagai bentuk alternatif penyelesaian keputusan. Arah perkembangan lembaga ADR adalah menempatkan ADR sebagai first resort, sedangkan pengadilan/peradilan terletak pada barisan terakhir atau sebagai last resort.²⁴

Akhir-akhir ini pembahasan tentang alternatif penyelesaian sengketa semakin menjadi perdebatan dan bahkan harus berkembang untuk mengatasi

²² Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika : Jakarta, 2008, Hal 234

²³ Maskur Hidayat, *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016, Hal.8

²⁴ M. Yahya Harao, *Op., Cit.*, Hal 69

backlog dan backlog perkara di pengadilan dan di Mahkamah Agung. Ada banyak alternatif metode penyelesaian sengketa, antara lain:²⁵

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa arbitrase (arbiter) adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan arbitrase tertulis antara para Para Pihak. ke sengketa.²⁶ Arbitrase adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan proses perdamaian yang sesuai atau sebagai aturan untuk menyelesaikan perselisihan untuk mencapai hasil yang spesifik, final dan mengikat. Istilah arbitrase terdiri dari kata Arbitration (Latin), Arbitration (Belanda/Perancis), Arbitration (Inggris) dan Arbitration (Jerman), yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan atau perdamaian melalui seorang arbiter atau wasit.²⁷ Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi sengketa yang sedang berkembang atau sedang berkembang yang tidak dapat diselesaikan melalui perundingan/konsultasi atau oleh pihak ketiga, dan untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu oleh lembaga peradilan.

²⁵ *Buku Tanya Jawab Perma No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, 2008, Hal 1*

²⁶ *Susanti adi Nugroho, Penyelesaian Sengketa arbitrase Dan Penerapan Hukumnya.Hal. 73*

²⁷ *Ibid, Hal. 78*

Dalam literatur, ada beberapa batasan arbitrase yang dikemukakan oleh advokat, antara lain: ²⁸

- 1) Subekti menyatakan bahwa arbitrase adalah penyelesaian atau penyelesaian suatu perselisihan oleh seorang atau lebih hakim berdasarkan kesepakatan bahwa para pihak tunduk atau patuh pada keputusan hakim atau hakim yang telah mereka pilih atau tunjuk.
- 2) Priyatna Abdurrasid, berpendapat bahwa arbitrase adalah peninjauan kembali atau litigasi yang diminta oleh para pihak yang bersengketa dan penyelesaiannya akan didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak.
- 3) MN Purwosutjipto menegaskan bahwa pengadilan arbitrase adalah pengadilan di mana para pihak sepakat bahwa perselisihan mereka mengenai hak-hak pribadi yang dapat mereka kuasai akan diperiksa dan diadili secara keseluruhan oleh hakim yang tidak memihak yang ditunjuk oleh para pihak sendiri dan keputusan kedua belah pihak adalah mengikat.

b. Negosiasi

Menurut Fucher dan Ury, yang dikutip oleh Nurmaningsih Amriani, negosiasi adalah komunikasi dua arah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. ²⁹ Hal ini sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses negosiasi untuk

²⁸ *Ibid*, Hal. 78

²⁹ Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2012, Hal 23

mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi yang dinamis, komunikasi dengan tujuan solusi atau solusi atas masalah kedua belah pihak.³⁰

Negosiasi adalah cara termudah dan termurah untuk menyelesaikan perselisihan. Namun, para pihak yang bersengketa sering gagal dalam negosiasi karena mereka tidak memiliki penguasaan teknik negosiasi yang baik. Teknik menggiring bola dengan baik adalah:

- 1) Teknik negosiasi yang kompeten atau biasa disebut teknik negosiasi keras adalah teknik negosiasi yang dicirikan oleh fakta bahwa mereka mempertahankan standar tinggi selama proses negosiasi, melihat mitra negosiasi lain sebagai musuh, jarang membuat konsesi dan sering menggunakan cara yang berlebihan. Tujuan dari teknik ini adalah untuk mengintimidasi lawan agar memenuhi keinginan dan tuntutan, kehilangan kepercayaan lawan, menurunkan harapan lawan dan pada akhirnya lawan menerima kurang dari yang diharapkan. Satu-satunya perhatian negosiator kompetitif adalah memaksimalkan nilai kesepakatan.³¹
- 2) Teknik negosiasi kooperatif, di sisi lain, memandang mitra negosiasi lawan bukan sebagai musuh, tetapi sebagai mitra yang mencari kepentingan bersama. Para pihak dalam perjanjian kerjasama ini berkomunikasi satu sama lain atau satu sama lain untuk menggali

³⁰ Susanti adi Nugroho, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009, Hal 21*

³¹ Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2012 hal 24*

kepentingan dan nilai bersama dengan menggunakan akal sehat dan akal sehat untuk mencari kerjasama. Tujuan dari negosiator kooperatif adalah kesepakatan yang adil berdasarkan analisis objektif (berdasarkan fakta hukum), mengupayakan suasana positif dan saling percaya.

- 3) Teknik negosiasi lunak dan keras saling melengkapi, dan teknik negosiasi lunak menciptakan hubungan baik tingkat tinggi antara para pihak yang ditakdirkan untuk mencapai kesepakatan. Sedangkan teknik negosiasi keras adalah negosiasi yang sangat dominan atas negosiasi yang lunak, pihak lawan diyakini sebagai musuh dan bertujuan untuk mencapai kemenangan.³²

Keuntungan merundingkan penyelesaian sengketa adalah para pihak yang bersengketa menyelesaikan sendiri sengketa tersebut. Para pihak yang bersengketa adalah pihak-pihak yang memiliki pengetahuan terbaik tentang masalah yang dihadapi dan bagaimana menyelesaikan sengketa yang diinginkan. Dengan cara ini, para pihak yang bersengketa dapat mengontrol jalannya prosedur penyelesaian sengketa.

c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah bernegosiasi dengan pihak ketiga yang berpengalaman dalam prosedur mediasi yang efektif dan yang dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan Anda dalam situasi konflik

³² Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2012 hal 25*

sehingga dapat lebih efektif dalam proses negosiasi.³³ Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan moderator dalam melakukan dialog antara para pihak dalam lingkungan terbuka. kejujuran dan pertukaran pendapat untuk mencapai mufakat.³⁴

Definisi mediasi antar ilmuwan tidak seragam, mereka semua menawarkan pemahaman sesuai dengan sudut pandang mereka. Bahkan:³⁵

- 1) Emerson merumuskan istilah mediasi sebagai bentuk intervensi dalam suatu sengketa atau perundingan oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak memihak, netral dan tidak merupakan suatu kewenangan pengambilan keputusan untuk membantu para pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. kesepakatan dalam penyelesaian sengketa untuk mencapai isu-isu kontroversial.
- 2) Nolan Harley, mendefinisikan mediasi sebagai proses pencarian terstruktur, jangka pendek, berorientasi tugas di mana pihak yang bersengketa bekerja sama dengan pihak ketiga yang netral untuk mencapai penyelesaian damai.
- 3) Menurut Takdir Rahmadi, mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau

³³ *Ibid*, hal. 28

³⁴ Susanti adi Nugroho, *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009 Hal 21*

³⁵ Hilman syahril haq, *Mediasi komunitas sebagai alternative penyelesaian sengketa. Hal 23*

mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kekuatan pengambilan keputusan.

- 4) Rahmadi Usman menyimpulkan bahwa mediasi adalah cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan bernegosiasi dengan pihak ketiga yang netral (tidak terlibat) dan tidak memihak (impartial) dengan para pihak yang bersengketa.

Dari segi regulasi, ketentuan mediasi yang diatur dalam Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, merupakan kelanjutan dari kegagalan perundingan yang dilakukan oleh para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 6, Paragraf 2). Kata-kata Pasal 6.3 juga menegaskan bahwa "penyelesaian akan damai dengan bantuan satu atau lebih penasihat ahli atau mediator". Undang-undang tidak memberikan definisi atau definisi yang jelas tentang mediasi atau mediator.

Pengertian mediasi dan mediator ditemukan antara lain dalam ketentuan umum PERMA nomor 1 Tahun 2016 bahwa mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa melalui tata cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara para pihak dengan bantuan seorang mediator, yaitu hakim atau pihak lain yang sebagai pihak netral memiliki sertifikat mediator (dokumen yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dari lembaga yang terakreditasi MA) yang membantu para pihak dalam proses negosiasi untuk mencapai berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa melanggar atau memaksakan suatu perjanjian.³⁶

³⁶ *Ibid*, Hal 25

d. Konsiliasi

Arbitrase adalah perpanjangan dari mediasi. Mediator mengubah peran menjadi wasit. Dalam hal ini, arbiter mengambil peran yang lebih efektif dengan menemukan beberapa bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat mencapai kesepakatan, solusi arbiter akan menjadi solusi. Kesepakatan yang dicapai bersifat final dan mengikat para pihak. Jika para pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan dan pihak ketiga menyarankan jalan keluar dari sengketa, proses ini dikenal sebagai arbitrase.³⁷

Salah satu perbedaan antara mediasi dan arbitrase adalah berdasarkan rekomendasi dari pihak ketiga kepada para pihak yang bersengketa. Hanya dalam arbitrase terdapat rekomendasi bagi para pihak yang bersengketa, sedangkan dalam mediasi mediator hanya berusaha membawa para pihak untuk mencapai kesepakatan. Selanjutnya, beberapa bentuk arbitrase melibatkan intervensi yang lebih dalam (lebih kompulsif) dan aktif oleh pihak ketiga, mengasumsikan kecenderungan norma-norma tertentu dan memiliki orientasi pendidikan untuk satu atau lebih dari orang-orang yang terkena dampak.³⁸

³⁷ Nurmaningsih amriani, *Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2012, Hal 24*

³⁸ *Ibid, Hal 35*

e. Penilaian para ahli

Pendapat ahli adalah suatu cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan memperoleh pendapat ahli atau evaluasi atas sengketa yang sedang berlangsung.³⁹

f. Pencari fakta (*fact finding*)

Pencarian fakta adalah suatu cara penyelesaian perselisihan oleh para pihak dengan mempekerjakan suatu tim, umumnya terdiri dari sejumlah ahli ganjil, yang melakukan fungsi menyelidiki atau mengungkap fakta yang diharapkan dapat memperjelas fakta dan kekuatan mengakhiri perselisihan.⁴⁰



³⁹ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Rajawali Pers, Jakarta, 2011 Hal 19*

⁴⁰ *Ibid, Hal 17*

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Menurut penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder atau bahan pustaka.⁴¹ Sedangkan penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat pelaksanaan hukum dalam arti yang sebenarnya dan untuk mengkaji bagaimana hukum itu bekerja dalam masyarakat. Penelitian hukum normatif-empiris ini merupakan penyelidikan terhadap pelaksanaan ketentuan hukum normatif (hukum) dalam praktek dalam setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam suatu masyarakat. Hal ini dikarenakan peneliti menggunakan bahan-bahan dari literatur dan peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat sebagai data untuk menganalisis kasus dalam penciptaan karya ini.

3.2 Metode Pendekatan

Untuk memenuhi kriteria ilmiah dan untuk dapat lebih dekat dengan kebenaran, metode berikut digunakan dalam penelitian ini:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan hukum adalah pendekatan yang mengkaji asas-asas hukum, kaidah-kaidah, dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersumber

⁴¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative : Suatu Tinjauan Singkat*, PT Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003, Hal. 13

dari undang-undang, dokumen-dokumen, buku-buku pelajaran, dan sumber-sumber resmi yang terkait dengan penelitian ini.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Pendekatan yuridis-sosiologi (*sociological approach*)

Pendekatan hukum sosiologis merupakan pendekatan yang digunakan di lapangan untuk mencari dan mengkaji data perkembangan sosial yang terkait dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3.3 Sumber Bahan Hukum dan Data

1. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum wajib. Bahan hukum yang utama adalah peraturan perundang-undangan, catatan pemerintah, atau catatan peraturan perundang-undangan.⁴² Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Dasar 1945
- 2) Kitab undang-undang hukum perdata
- 3) Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan penyelesaian sengketa.

⁴² *Ibid.*, hlm.141

- b. Bahan hukum sekunder adalah data yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum yang paling penting, seperti hasil penelitian, karya hukum, esai, karya referensi, dll.
- c. Bahan hukum tersier yaitu data pendukung yang memberikan petunjuk dan penjelasan bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, kamus bahasa, dan lain-lain.

2. Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa jenis bahan hukum, yaitu:

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data-data tersebut diperoleh dari sumber pertama baik oleh individu maupun individu, seperti hasil wawancara dengan sumber yang berkaitan dengan masalah masalah yang diangkat dalam penelitian ini. Data primer suatu penelitian dapat diperoleh melalui wawancara dan observasi.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan seperti studi pustaka. Data diperoleh melalui penelusuran bibliografi artikel ilmiah, hasil penelitian atau teori ahli tentang topik yang dibahas.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sanfiah Faisah, dalam sebuah penelitian penggunaan teknik wawancara harus ditimbang terhadap penemuan data yang diperoleh melalui

observasi di lapangan, karena kata-kata (kalimat) tidak selalu dapat menggantikan (mengungkapkan) keadaan yang sebenarnya di lapangan.⁴³

Untuk melaksanakan penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan:

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan tujuan, yaitu percakapan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan narasumber yang menjawab pertanyaan tersebut.

b. Study dokumentasi

Pendokumentasian dilakukan melalui fotografi sebagai penunjang pengumpulan data secara lengkap.

3.5 Analisis Bahan Hukum /Data

Tahap analisis data memainkan peran penting dalam penelitian: analisis data dilakukan dengan tujuan menyederhanakan hasil pengolahan data sehingga mudah dibaca atau ditafsirkan.⁴⁴ Sementara itu, dari Hilman Hadikusuma, analisis data adalah penyelidikan bidang masalah dengan tujuan menemukan hubungan antara satu unsur dengan unsur lain yang terkait sehingga dapat diketahui komposisi dan hubungan maknanya.⁴⁵ Sementara itu, interpretasi data memahami analisis, menjelaskan pola atau kata-kata, dan mencari hubungan antara konsep yang berbeda.⁴⁶

⁴³ Sanafiah Faisal, 1990, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar Dan aplikasi*, Ya3, Malang Hal,77.

⁴⁴ H.Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, alfabeta, Bandung, 2020, Hal 129

⁴⁵ Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2003, Hal.274

⁴⁶ Nasution, s., *metode penelitian naturalistic kualitatif*, tarsito, bandung, 1996, hal.126.

Peneliti menerapkan metode analisis data kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis yang menggambarkan keadaan atau keadaan suatu fenomena dengan menggunakan kata-kata atau frase dan kemudian memisahkannya berdasarkan kategori untuk menarik kesimpulan. Dalam pengolahan data atau dalam proses analisis, penyusunan terlebih dahulu penyajian data yang diperoleh dari lapangan atau wawancara, kemudian dilakukan interpretasi dan interpretasi data dengan mengacu pada referensi teoritis terhadap masalah penelitian.⁴⁷ Analisis data dilakukan dalam suatu proses, yaitu pelaksanaannya dimulai dari pengumpulan data secara intensif sampai setelah pengumpulan data selesai.



⁴⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung , 2008, Hal.174