

# PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN CARA NEGOSIASI<sup>1</sup>

Oleh :

Ackselnaldo Gibert Takaliuang<sup>2</sup>

Eugenius Paransi<sup>3</sup>

Renny Nansy Koloay<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi dan untuk mengetahui efektifitas penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi dalam undang-undang no 30 tahun 1999, semuanya dikembalikan pada kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang bersengketa dilakukan berdasarkan asas itikad baik, asas kontraktual, asas mengikat, asas kebebasan berkontrak, Asas kerahasiaan. Mengenai waktu dan pertemuan yang dilakukan secara langsung ataupun melewati media online semuanya tergantung kesepakatan para pihak yang bersengketa. 2. Sampai saat ini penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi cenderung terus berkembang di dalam masyarakat. Penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi pun berjalan efektif apabila yang bersengketa adalah individu dan individu. Adapun kecenderungan negosiasi menjadi tidak efektif dan berjalan sangat lama adalah subjek yang bersengketa yang tidak seimbang contohnya kelompok masyarakat dengan badan usaha atau kelompok masyarakat dengan pemerintah. Akan tetapi penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi tetap diutamakan.

Kata Kunci : *sengketa tanah, negosiasi*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah menjadi salah satu sumber daya alam yang paling penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat untuk hidup, tetapi lebih dari itu, tanah memberikan kontribusi yang sangat besar untuk kehidupan manusia. Sehingga tidak jarang menyebabkan terjadinya permasalahan dalam pertanahan.<sup>5</sup> Di Indonesia

tanah merupakan harta benda yang sangat esensial dan tak ternilai harganya. Apalagi bagi masyarakat di pedesaan yang hidupnya bercocok tanam, sangat tinggi ketergantungan hidup mereka terhadap tanah di mana mereka hidup dan menggantungkan kehidupan mereka pada hasil bercocok tanam. Sehingga mereka akan terusik manakala terjadi permasalahan pertanahan.<sup>6</sup> Tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam zona sengketa. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dengan cepat dan tanpa harus merugikan pihak yang bersengketa.<sup>7</sup>

Sengketa pertanahan terjadi dikarenakan antara beberapa pihak yang merasa dirugikan karena penggunaan atau penguasaan hak atas tanah miliknya, biasanya terjadi di antara kedua belah pihak yang saling memiliki keinginan yang sama terhadap satu objek yang sama, atau saling mengklaim kebenaran oleh satu pihak dan pihak yang lain terhadap satu objek yang sama, tentunya hal ini dapat diselesaikan dengan cara musyawarah ataupun melalui jalur hukum dalam pengadilan.<sup>8</sup>

Kebanyakan orang memandang hukum pada umumnya seperti gedung pengadilan, polisi, hakim, dan pengacara, (*The man in the street*),<sup>9</sup> sehingga pengadilan sering menjadi langganan untuk menyelesaikan sengketa yang di pilih oleh para pihak yang bersengketa untuk mencapai tujuannya, dan menjadi tempat bagi masyarakat untuk meminta keadilan apabila mereka merasa hak dan kepentingannya dilanggar oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pemerintah.<sup>10</sup> Kenyataan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan ini sering kali menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang

---

*Pertanahan Kabupaten Sukoharjo*), hlm 2. [Http://Eprints.Ums.Ac.Id/61595/1/Naskah%20publikasi.Pdf](http://Eprints.Ums.Ac.Id/61595/1/Naskah%20publikasi.Pdf) 2 April 2018

<sup>6</sup> Ahmad Setiawan, 2020. Hukum Pertanahan: Pengaturan, Problematika Dan Reformasi Agraria, Surabaya: *Laksbang Justitia*, hlm. 3.

<sup>7</sup> Imandia Sulistifani, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, hlm 1. [Http://Eprints.Ums.Ac.Id/67455/1/Naskah%20publikasi.Pdf](http://Eprints.Ums.Ac.Id/67455/1/Naskah%20publikasi.Pdf) 3 Oktober 2018

<sup>8</sup> Rizky Orlando S, Zainuddin, Fatimah. Efektifitas Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Musyawarah Gampong ( *Studi Di Gampong Paya Bujuk Tunong Kec Langsa Baro*). hlm 95. [Http://Jim.Unsam.Ac.Id/Index.Php/Meukutaalam](http://Jim.Unsam.Ac.Id/Index.Php/Meukutaalam). 1 Juni 2021

<sup>9</sup> L. J. Van APELDOOR, 1986. Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Pradya Paramita, hlm 3.

<sup>10</sup> Sekati Lenda Palele, Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Menurut Uupa No. 5 Tahun 1960, hlm 174. [Https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/Index.Php/Lexprivatum/Article/View/25903](https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/Index.Php/Lexprivatum/Article/View/25903). 2 Februari 2019

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101338

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Meidiasari Amalia Nur Handini, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi ( *Studi Kasus Di Kantor*

belum mampu merangkul kepentingan bersama, karena menghasilkan suatu putusan *win lose solution*, dengan adanya pihak yang menang dan kalah, di satu pihak akan merasa puas tapi di pihak lain akan merasa tidak puas, sehingga dengan relatif ini dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa tanah yang biayanya relatif lebih mahal dan proses waktu yang lama sehingga pada akhirnya terjadi penumpukan perkara dalam pengadilan.<sup>11</sup>

Menyelesaikan terjadinya sengketa tanah sebenarnya terdapat beberapa pilihan cara penyelesaian. Pada umumnya beberapa cara dipilih dan dibedakan melalui pengadilan atau diluar pengadilan seperti negosiasi, konsiliasi, konsultasi, mediasi, arbitrase dan lain-lain yang disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Untuk cara APS (kecuali arbitrase) biasanya dilakukan dengan mendiskusikan perbedaan-perbedaan yang timbul diantara para pihak yang bersengketa melalui musyawarah dan mufakat dengan tujuan *win-win solution*. Jadi, apakah sengketa tersebut dapat diselesaikan atau tidak sangat tergantung pada keinginan dan itikad baik para pihak yang bersengketa.<sup>12</sup>

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) merupakan mekanisme penyelesaian selain dari litigasi di pengadilan mekanisme ini dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak. Bagi orang awam, istilah alternatif dalam APS dapat menimbulkan kerancuan, seolah-olah mekanisme ini dapat menggantikan proses litigasi di pengadilan. Oleh karena itu perlu adanya pemahaman terlebih dahulu bahwa APS adalah mekanisme yang berdampingan dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi di pengadilan. mekanisme APS ini terdiri dari berbagai bentuk salah satunya adalah dengan cara negosiasi.<sup>13</sup>

Negosiasi merupakan komunikasi langsung yang didesain untuk mencapai suatu kesepakatan pada saat kedua belah pihak mempunyai kepentingan yang sama atau berbeda. Berbeda dengan mediasi, komunikasi yang dilaksanakan dalam proses negosiasi tersebut dibangun oleh

para pihak tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah. Kualitas dari sebuah negosiasi bergantung pada negosiator yang melakukannya. Negosiator yang di maksud adalah para pihak yang bersengketa ataupun penerima kuasa yang mewakili pihak yang bernegosiasi. Penerima kuasa yang dimaksudkan misalnya advokat.<sup>14</sup>

Pasal 6 ayat (2) undang-undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan: "Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis."<sup>15</sup>

Ada dua permasalahan dalam ketentuan ini yaitu "Penyelesaian sengketa dilakukan pertemuan langsung oleh para pihak dan Jangka waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari." Dalam ketentuan ini harus diinterpretasikan terlebih dahulu, apakah ketentuan ini bersifat keharusan, atau hanya memberikan sebuah standar dan dalam pelaksanaannya diserahkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Jika ketentuan ini bersifat mengharuskan lalu kemudian bagaimana konsekuensi hukumnya jika para pihak bersepakat untuk tidak bertemu secara langsung mungkin karena tidak selamanya para dapat pihak bertemu langsung disebabkan karena adanya keperluan-keperluan lain dalam kerja sehingga meminta untuk diwakilkan atau menggunakan peralatan teknologi informasi seperti internet dalam bentuk *Online*. Selanjutnya bagaimana jika ternyata kedubelah pihak tidak dapat menyelesaikan dalam waktu 14 hari tetapi para pihak ingin tetap melanjutkan proses-proses penyelesaian melalui negosiasi dengan tidak terburuburu. Dalam undang-undang No. 30 Tahun 1999 tidak menyebutkan konsekuensi hukum atas tidak dijalankannya ketentuan tersebut.<sup>16</sup>

Tahapan dalam referensi yang ada mekanisme negosiasi masih bersifat tidak baku dan tidak diatur secara menyeluruh dalam undang-undang No. 30 tahun 1999 semua masih dikembalikan kepada persetujuan para pihak. Meskipun demikian, secara umum proses negosiasi memiliki pola yang sama.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Rika Lestari, Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia. hlm 218. [Pdf] Dari Unri.Ac.Id 4 November 2013.

<sup>12</sup> Aris Prio Agus Santoso, Aryono & Yoga Dewa Brahma, 2021. Alternatif Penyelesaian Sengketa, Yogyakarta : Pustaka Baru Press, hlm 10.

<sup>13</sup> Frans Hendra Winarta, 2013. Hukum Penyelesaian Sengketa, Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional, Ed. 2, Jakarta : Sinar Grafika, hlm 28.

<sup>14</sup> Ibid, hlm 25

<sup>15</sup> Undang-undang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa No 30 Tahun 1999 Pasal 6 Ayat (2)

<sup>16</sup> Sudiarto, 2013. Negosiasi, Mediasi, Dan Arbitrase Penyelesaian Sengketa Alternatif Di Indonesia. Bandung: Pustaka Reka Cipta, Hlm 3. <sup>13</sup> Ibid. Hlm 30

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme dalam menyelesaikan sengketa tanah dengan cara negosiasi?
2. Bagaimana efektifitas dalam menyelesaikan sengketa tanah dengan cara negosiasi?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian skripsi, penulis akan menggunakan hukum normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Cara Negosiasi

Ketentuan Pasal ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999 rumusan tentang negosiasi pada prinsipnya adalah memberikan pada pihak-pihak terkait suatu alternatif untuk menyelesaikan sendiri masalah yang timbul di antara mereka secara kesepakatan dimana hasil kesepakatan itu dituangkan dalam bentuk tertulis sebagai komitmen yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak.<sup>17</sup>

Pada umumnya asas-asas yang berlaku pada penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi ini sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Asas itikad baik, yakni keinginan para pihak untuk menentukan penyelesaian sengketa yang akan maupun sedang mereka hadapi.
2. Asas kontraktual, yakni adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa.
3. Asas mengikat, yakni para pihak wajib untuk mematuhi apa yang telah disepakati.
4. Asas kebebasan berkontrak yakni para pihak dapat dengan bebas menentukan apa saja yang hendak diatur oleh para pihak dalam perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan. Hal ini berarti pula kesepakatan mengenai tempat dan jenis penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
5. Asas kerahasiaan, yakni penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa.

Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan

penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah.<sup>19</sup>

Pedoman dalam bernegosiasi ada beberapa hal diantaranya yaitu antara pihak satu dengan lainnya harus saling mendengarkan dengan saksama, harus selalu berpikiran positif dan juga mempelajari informasi dari pihak lainnya, memiliki kesabaran agar dapat mendengarkan pendapat pihak lainnya meskipun berbeda pemikiran atas pendapatnya, tidak menyerang pihak lain secara pribadinya, berfokus pada titik permasalahan yang sedang dimiliki atau dihadapi, dan juga memiliki cara menyelesaikan permasalahan dengan tujuan saling meyakinkan satu sama lain dan juga penyelesaian yang menguntungkan bagi pihak satu maupun pihak lainnya.

Pada dasarnya masalah yang terdapat diantara para pihak didalam bernegosiasi adalah egonya dari masing-masing pihak. Mereka bersikukuh dengan tawaran pertama yang mereka ajukan dan juga saling mementingkan kepentingan masing-masing beserta hak masing-masing. Untuk mencapai kesepakatan yang nantinya bersifat menguntungkan kedua belah pihak maka para pihak yang sedang bernegosiasi harus menurunkan ego yang mereka miliki nantinya agar mendapatkan kesuksesan didalam bernegosiasi ini. Negosiasi akan berjalan lancar apabila kedua belah pihak yang terlibat negosiasi mempunyai sifat yang kooperatif dan juga memiliki itikad yang baik meski pada saat bernegosiasi mereka berbeda pendapat.<sup>20</sup>

Sebuah negosiasi dapat berjalan dengan efektif dan diselesaikan dengan waktu singkat, kita memerlukan strategi dan keterampilan dalam bernegosiasi. Tahap-tahap negosiasi yang secara umum sering dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu:<sup>21</sup>

#### 1. Tahap Persiapan (*Preparation*)

Pada tahap ini yang penting adalah bertanya kepada diri sendiri apakah sesungguhnya yang anda inginkan dari negosiasi tersebut. Untuk itu yang harus dilakukan adalah mengenali kepentingan sendiri dahulu (*know yourself*), sebelum kita mengenal kepentingan orang lain. Pada tahap ini kita perlu pula melakukan

<sup>17</sup> *Sopha Maru Hutagalung, 2014. Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 313*

<sup>18</sup> *Jimmy Joses Sembiring, 2011. Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Konsiliasi, Mediasi Dan Arbitrase), Jakarta : Visi Media, hlm 11*

<sup>19</sup> *Suyud Margono, 2004. ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum, Bogor : Ghalia Indonesia, hlm 49*

<sup>20</sup> *I Putu Jayaningrat Ariasa, Pande Yogantara S, Keunggulan Negosiasi Sebagai Sarana Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi, hlm 8. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthadesa/aritcel/view/88587>. 18 Juli 2023.*

<sup>21</sup> *R.M. Gatot P. Soemartono, Suyud Margono, 2017. Arbitrase, Mediasi, dan Negosiasi, Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, hlm 215*

kegiatan yang disebut *Best Alternative To a Negotiated Agreement*

(BATNA) atau alternatif terbaik dari hasil yang akan di capai melalui negosiasi. Artinya mengingat kita tidak mungkin memperoleh semua yang anda inginkan, perlu dipersiapkan alternatif atau pilihan maksimal yang mungkin kita peroleh.

2. Tahapan Menawar (*opening gambit*)

Pada tahap ini kita sebagai negosiator mempersiapkan strategi, siapa yang harus lebih dahulu menyampaikan tawaran. Hal yang perlu diperhatikan adalah melihat kesiapan lawan, yaitu jika perunding tidak siap dan kita memberi tawaran awal maka ada kemungkinan tawaran pembuka kita akan mempengaruhi persepsi konsesi yang telah disiapkan oleh lawan. Demikian pula, pada tahap ini disarankan agar mengunci diri terhadap tawaran pihak lawan yang ekstrim. Strategi terbaik terhadap tawaran yang ekstrim ini adalah menghentikan negosiasi sampai mereka memodifikasi tawaran, atau segera mengajukan tawaran balik sebagaimana tawaran yang Anda miliki. Jika terdapat dua tawaran yang diajukan maka titik di antara dua tawaranlah yang merupakan kesepakatan (titik tengah). Untuk itu, agar diperoleh hasil maksimal sebelum titik tengah diterima sebagai kesepakatan, perlu kita bandingkan dengan BATNA yang kita punya.

3. Pemberian Konsesi

Pada tahap ini kita perlu memberikan konsesi yang digantungkan pada konteks negosiasi dan konsesi yang diberikan oleh pihak lawan. Seorang negosiator harus melakukan perhitungan mengenai perlunya agresivitas dan harus bersikap manipulatif. Hal yang harus diperhatikan dalam bertindak agresif adalah seberapa jauh Anda ingin menjaga hubungan baik dengan pihak lawan, empati terhadap kebutuhan pihak lawan, serta masalah *fairness*. Dari kesemua ini, kesuksesan negosiator tercermin pada kemampuannya menjaga penawaran pada tingkat yang diinginkan, yaitu BATNA yang telah disiapkan.

4. Tahap akhir permainan

Pada saat kita membuat komitmen, hal ini perlu di ikuti dengan tindak lanjut, misalnya segera minta pihak lawan menerima komitmen, yang jika perlu segera dibuat dalam sebuah perjanjian tertulis.

Pada dasarnya terdapat beberapa teknik negosiasi yang sering digunakan dalam penyelesaian sengketa melalui negosiasi, yaitu:<sup>22</sup>

1. Teknik Negosiasi kompetitif dan kooperatif;  
Teknik negosiasi kompetitif diistilahkan pula dengan teknik negosiasi bersifat alot (*tough*). Adapun unsur-unsur yang sekaligus sebagai ciri dari seorang negosiator yang kompetitif, yaitu:
  - a) Mengajukan permintaan awal yang tinggi di permulaan negosiasi;
  - b) Menjaga tuntutan agar tetap tinggi sepanjang proses negosiasi dilangsungkan;
  - c) Konsesi yang diberikan secara langka atau terbatas;
  - d) Secara psikologis, negosiator yang menggunakan teknik ini menganggap negosiator lain sebagai musuh atau lawan; dan
  - e) Menggunakan cara-cara yang berlebihan dan melemparkan tuduhantuduhan dengan tujuan menciptakan ketegangan dan tekanan terhadap pihak lawan
2. Teknik Negosiasi Lunak dan keras  
Teknik negosiasi lunak (*soft*) menekankan pentingnya membangun serta menjaga hubungan baik antar manusia. Pembinaan hubungan baik menjadi tujuan dari penggunaan teknik negosiasi ini. Coraknyapun banyak dilaksanakan didalam lingkungan keluarga dan antar sahabat. Selain itu, prosesnyapun cenderung efisien, dalam pengertian cepat menghasilkan kesepakatan. Negosiator keras disatu pihak akan berusaha tidak memberikan konsesi dan menggunakan ancaman. Sedangkan dipihak lain, negosiator lunak akan memberikaan konsesi untuk sekedar mencegah konfrontasi dan bersikeras untuk mencapai kesepakatan. Proses negosiasi demikian akan menguntungkan negosiator yang bersifat keras serta menghasilkan kesepakatan yang berpola menang kalah.
3. Teknik Negosiasi *interest based*  
Teknik ini merupakan jalan tengah dari teknik negosiasi yang lunak dan keras tersebut agar menghasilkan kesepakatan yang dapat dilaksanakan dan diterima oleh kedua belah pihak. Kalau tidak, akan menimbulkan kebuntuan atau pembatalan pelaksanaan kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya.

---

<sup>22</sup> Nita Triana, 2019. *Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi)*, Yogyakarta. *Kaizen Sarana Edukasi*. hlm 63.

Pada prinsipnya teknik negosiasi ini berpijak pada kepentingan-kepentingan.

Terdapat pendekatan lain yang lebih spesifik mengenai beberapa langkah, situasi dan/atau kondisi yang harus dilalui agar sebuah negosiasi dapat berjalan dengan baik. Pembicaraan awal mengenai aturan negosiasi termasuk cara negosiasi akan dilakukan perlu pula ditentukan. Hal itu akan mempengaruhi proses dan hasil negosiasi, untuk itu perlu di masukan hal-hal yang akan meliputi antara lain:<sup>23</sup>

1. Lokasi atau tempat bernegosiasi  
Penentuan tempat negosiasi biasanya untuk menghindari keuntungan yang hanya dinikmati oleh salah satu pihak, kita dapat memilih salah satu tempat yang netral, dan biasanya kurang formal.
2. Periode waktu negosiasi  
Jika negosiasi dirasa akan memakan waktu lama dan berlangsung sangat alot, para perunding perlu menentukan lamanya waktu untuk negosiasi, misalnya: kapan mereka harus memulai? Berapa lama pertemuan berlangsung? Kapan perundingan harus diakhiri?
3. Pihak lain yang mungkin terlibat dalam negosiasi  
Kita dapat menyakan hal terkait:
  - a. Apakah negosiasi hanya untuk para pihak utama (mereka yang bersengketa) saja?
  - b. Apakah salah satu atau kedua pihak akan membawa ahli atau penasihat mereka? Jika ya, apakah peranan dari pihak luar tersebut?
  - c. Apakah satu atau kedua pihak utama akan diwakili oleh agen yang bernegosiasi untuk mereka? Jika ya, apakah pihak utama akan berada disana, atau agen akan berkonsultasi dengan kemudian?
4. Mengantisipasi gagalnya negosiasi  
Biasanya terlebih dahulu dengan melihat segi-segi kekuatan dan kelemahannya dengan cara melakukan suatu analisis. Dengan begitu kita dapat mengetahui setiap konsekuensi yang mungkin timbul, terutama menyangkut hasil akhirnya.

Proses negosiasi ini para pihak diberikan kebebasan memberikan penawaran dan juga melakukan perundingan tentang sengketa yang dijalani untuk mencapai kesepakatan hingga menemui titik terang. Melihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang menjelaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai

undang-undang bagi mereka yang membuat.” Dengan begitu hasil dari negosiasi tersebut akan dibuatkan secara tertulis sebagai bukti telah melaksanakan negosiasi dan juga telah menghasilkan kesepakatan kemudian dijadikan dasar pedoman dan berlaku sebagai undang-undang oleh kedua pihak yang bernegosiasi atau kedua pihak yang bersengketa.<sup>24</sup>

Hasil negosiasi yakni kesepakatan dari negosiator dibuat dalam bentuk tertulis yang mana hasil dari kesepakatan kedua belah pihak merupakan suatu perjanjian, maka dari itu berlaku pula Pasal 1320 KUHPerdata terhadap hasil dari kesepakatan didalam negosiasi dikarenakan isi pasal tersebut mengandung syarat sah perjanjian. Di dalam melakukan negosiasi atau perundingan para pihak yang terlibat juga harus memperhatikan asas-asas didalam perjanjian. Hasil dari negosiasi yakni kesepakatan diantara kedua belah pihak maka juga dapat dikatakan sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat selaku pembuat kesepakatan tersebut (*pacta sunt servanda*). Sesuai dengan bunyi Pasal 6 UU “No 30 Tahun 1999 Tentang Penyelesaian Sengketa Alternatif” yang berbunyi “Hasil dari penyelesaian sengketa secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak agar nantinya dapat dilaksanakan dengan selalu mengedepankan itikad baik dan wajib didaftarkan ke Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan”. Dari bunyi diatas maka hasil kesepakatan antara kedua belah pihak dapat didaftarkan ke pengadilan negeri. Apabila kesepakatan tersebut sudah didaftarkan maka kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya dengan keputusan hakim, dan apabila ada salah satu pihak melanggar isi dari kesepakatan tersebut maka dapat dilakukan eksekusi paksa nantinya. Apabila kesepakatan yang telah dicapai dari hasil negosiasi tidak didaftarkan ke Pengadilan Negeri, akibatnya kekuatan hukumnya sama dengan perjanjian pada umumnya. Jika kesepakatan tidak didaftarkan ke Pengadilan Negeri maka apabila salah satu pihak melanggar isi kesepakatan tersebut maka pihak lainnya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang memiliki wewenang dengan alasan wanprestasi.<sup>25</sup>

## **B. Efektifitas Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Cara Negosiasi**

Keberadaan penyelesaian sengketa alternatif (*alternative dispute resolution/ADR*) bukan suatu hal yang asing, karena cara penyelesaian konflik

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 216

<sup>24</sup> I Putu Jayaningrat Ariasa, Pande Yogantara S., Op.Cit. hlm 7

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 7

itu merupakan bagian dari norma sosial yang hidup, atau paling tidak, pernah hidup dalam masyarakat. Hal ini dapat ditelusuri dari kenyataan bahwa kehidupan masyarakat lebih berorientasi pada keseimbangan dan keharmonisan, yang intinya, adalah bahwa semua orang merasa dihormati, dihargai, dan tidak ada yang dikalahkan kepentingannya.<sup>26</sup>

Penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi dapat kita ukur keefektifitasannya dari berbagai penyelesaian sengketa pertanahan di berbagai daerah yang selanjutnya akan diuraikan.<sup>27</sup>

a. Sengketa pembayaran ganti rugi pembebasan tanah

Sengketa ini berawal dari adanya rencana perluasan Pelabuhan Udara Sepingan, Balikpapan, pada tahun 1980. Perluasan itu di antaranya mencakup areal tanah seluas 87.047,5 M<sup>2</sup> atau 8,7 ha yang diakui sebagai kepunyaan Laengge bersaudara (Umar dan Mariyam). Pengakuan itu didasarkan pada Surat Kesaksian Tanah Perwatasan dan Surat Keterangan Hak Milik Atas Tanah Perwatasan tertanggal 1 Agustus 1975.

Dalam proses identifikasi data tentang luas tanah dan pemiliknya, ada empat pihak yang mengajukan pengakuan sebagai pemilik atas bagian-bagian tanah yang diakui oleh Laengge bersaudara. Konsekuensinya, panitia pembebasan tanah pada tahap awal itu sudah dihadapkan pada sengeta, yaitu:

- Antara Laengge bersaudara Vs Abdul Hamid, yang mencakup:
  1. Tanah seluas 20.300 M<sup>2</sup>.  
Pada waktu proses awal pembebasan, sengketa tanah antara keduanya sudah ditangani oleh Pengadilan Negeri Balikpapan. Pada akhirnya keputusan Mahkamah Agung tahun 1984 memenangkan Abdul Hamid.
  2. Tanah seluas 15,622,5 M.
- Antara Laengge bersaudara Vs Hadad untuk tanah seluas 3.618 M<sup>2</sup>.
- Antara Laengge bersaudara Vs Ny Thesia seluas 2.450 M<sup>2</sup>.
- Antara Laengge bersaudara Vs Pertamina seluas 30.007,5 M<sup>2</sup>.
- Sisanya seluas 5.049,5 M' tidak menjadi obyek sengketa.<sup>28</sup>

Dengan adanya sengketa ini, ada dua tugas dari panitia pembebasan tanah, yaitu:<sup>29</sup>

1. Melaksanakan musyawarah untuk mempertemukan keinginan antara Pimpro Pelabuhan Udara dengan 5 (lima) orang pemilik tanah berkenaan dengan besarnya ganti rugi tanah. Penyelesaian sengketa mengenai hal ini sudah berlangsung dan sudah dicapai kesepakatan.
2. Memotivasi pihak-pihak yang bersengketa tentang kepemilikan tanah untuk segera menyelesaikannya, baik ke pengadilan maupun dengan perantaraan pihak ketiga. Dalam hal ini, pilihan penyelesaian dilakukan melalui negosiasi yang dilaksanakan oleh panitia pembebasan tanah. Pilihan ini sejalan dengan kepentingan panitia pembebasan tanah untuk sesegera mungkin sengketa terselesaikan karena hal itu sesuai dengan tugasnya menyelesaikan pembebasan tanah.

Penyelesaian terhadap sengketa itu dapat dicapai melalui dua tahapan kesepakatan. Kesepakatan pertama dicapai pada tanggal 4 Februari 1982 antara Laengge bersaudara dengan Abdul Hamid untuk tanah seluas 15.622 M.

Kesepakatan itu dituangkan dalam Berita Acara Persetujuan Masalah Tanah, dan diperjelas dengan adanya peta kerja nomor 6. DA/FT/11982. Isinya adalah bahwa keduanya bersepakat untuk membagi luas tanah yang disengketakan itu masing-masing setengah bagian, termasuk pembagian jumlah ganti ruginya.<sup>30</sup>

Kesepakatan kedua dicapai pada tanggal 7 November 1984 antara Laengge bersaudara dengan Hadad, Ny Thesia dan Pertamina sebagaimana sudah dituangkan dalam Berita Acara Persetujuan Masalah Tanah. Isi kesepakatannya, bahwa tanah seluas 30.007 M<sup>2</sup> memang hak dari Pertamina yang kemudian menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena haknya berakhir 13.618 M<sup>2</sup> hak dari Hadad, dan 2.450 M<sup>2</sup> menjadi hak Ny Thesia. Dengan demikian, Laengge bersaudara hanya berhak atas tanah seluas 5.049,5 M<sup>2</sup> ditambah dengan 7.811,25 M<sup>2</sup> dari hasil kesepakatan Pertamina, sehingga luas keseluruhannya adalah 12.860,75 M<sup>2</sup> (1.286,0 Ha), Dalam perkembangan selanjutnya, pada tanggal 8 November 1984 Laengge bersaudara menarik diri dari isi kesepakatan yang kedua dengan alasan Abdul Hamid tidak hadir (padahal Abdul Hamid tidak menjadi pihak dalam kesepakatan kedua).<sup>31</sup>

Berdasarkan hasil musyawarah dua kesepakatan yang telah dicapai, Pimpro Perluasan

<sup>26</sup> Sumardjono, Maria S.W., Ismail, Nurhasan, Isharyanto, 2008. Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan, Jakarta: Kompas Media Nusantara, hlm 9

<sup>27</sup> Ibid. hlm 5747

<sup>28</sup> Ibid. hlm 58

<sup>29</sup> Ibid. hlm 5948

<sup>30</sup> Loc. Cit. hlm 59

<sup>31</sup> Ibid. hlm 60.49

Bandara Sepinggan melakukan pembayaran ganti ruginya kepada pihak yang berhak. Pembayaran ganti rugi itu dilakukan melalui dua tahap, yaitu:

1. Tahap I dilakukan pembayaran (sebelum 31 Maret 1986) kepada :  
Abdul Hamid untuk:
  - a. tanah seluas 20.300 M<sup>2</sup> Rp 9.744.00
  - b. tanah seluas 7.811,25 M<sup>2</sup> Rp 4.686.750Laengge bersaudara untuk:
  - tanah seluas 7.811,25 M<sup>2</sup> Rp 4.686.750
  - tanah seluas 1.530 M<sup>2</sup> Rp (tidak ada data)
2. Tahap II pembayaran ganti rugi untuk bidang-bidang tanah yang tidak dapat dilaksanakan sebelum tanggal 31Maret 1986 karena masih disengketakan sejalan dengan penarikan diri Laengge bersaudara dari kesepakatan. Dengan pertimbangan bahwa pembayaran ganti rugi harus sudah selesai pada akhir tahun anggaran 1985/1986 (31 Maret 1986), sementara pembayarannya belum dapat dilaksanakan, Pimpro menitipkan ganti rugi itu (konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Balikpapan. Jumlah uang ganti rugi yang dititipkan itu adalah Rp 11.752.500 dengan rincian:
  - Rp 8.170.800 untuk tanah seluas 13.618 M<sup>2</sup> yang disepakati sebagai hak dari Hadad.
  - Rp 1.470.000 untuk tanah seluas 2.450 M<sup>2</sup> yang disepakati sebagai hak dari Ny Thesia.
  - Rp 2.111.700 untuk tanah seluas 3.519.5 M<sup>2</sup> bagi laengge basudara.

#### b. Kasus Tanah Rancamaya Bogor

Kasus ini merupakan salah satu contoh betapa pembangunan dengan menggunakan tanah sebagai sarannya sarat dengan konflik kepentingan dan bahkan dapat berakibat terhadap pelanggaran hak-hak masyarakat. Di atas tanah yang terkenal dengan nama Rancamaya, yang terletak di Desa Kertamaya, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, itu ternyata bermasalah, antara lain konflik dengan petani penggarap. Tanah pertanian seluas ± 251 ha itu sejak tahun 1949 telah dikuasai oleh masyarakat. Pada tahun 1990, seorang bernama Cecep Adiredja mengumpulkan tanda tangan dari masyarakat petani yang bersangkutan dengan dalih untuk mendapatkan sertifikat tanah.<sup>32</sup>

Ternyata masyarakat petani tidak pernah memperoleh sertifikat tanah tersebut, bahkan mereka diminta untuk meninggalkan tanahnya karena di atas tanah mereka akan dibangun perumahan mewah dan lapangan golf. Tanpa setahu mereka, ternyata tanah seluas ± 251 ha itu

telah disertifikatkan atas nama PT Suryamas Duta Makmur (PTSDM). Untuk keperluan pembangunan perumahan dan lapangan golf itu diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan SK No 612/HGB/BPN/91 berdasarkan surat permohonan dari PT SDM tanggal 24 Mei 1991 yang memperoleh tanah tersebut atas dasar pelepasan hak yang dibuat di hadapan Camat Ciawi dan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang dilengkapi dengan Risalah Pemeriksaan Tanah. Karena masyarakat tidak bersedia meninggalkan tanah mereka, sedangkan PT SDM merasa sebagai pemegang HGB, maka penolakan warga masyarakat mengakibatkan pembuldoeran secara paksa.

Pada saat pembuldoeran tersebut Cecep Adiredja meninggal dunia sehingga sulit bagi petani untuk meminta pertanggungjawaban terhadap tanah mereka.<sup>33</sup> Petani meminta bantuan dari berbagai pihak, yakni Pemerintah Daerah Tingkat I, DPR, Menteri dalam Negeri, dan Wakil Presiden. Karena hasilnya tidak ada, mereka memulai melancarkan demonstrasi yang dibantu beberapa LSM. Beberapa petani pelaku demonstran di tangkap untuk dimintai keterangan. Karena suasana tidak juga reda dan kasus ini hampir setiap hari menjadi berita, maka pada akhirnya Komnas HAM menurunkan tim untuk melakukan investigasi. BPN Kabupaten Bogor mengakui bahwa mereka tidak mengetahui tanah di Rancamaya tersebut sudah digarap oleh para petani. Melalui perundingan yang panjang, melibatkan petani dan LSM, pada tanggal 9 Maret 1997 tercapai kesepakatan bahwa para petani di Rancamaya menerima ganti kerugian sejumlah Rp 153 juta (untuk 38 petani) untuk 135 ha tanah.

Kasus ini merupakan contoh keberhasilan penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang dimotori oleh lembaga independen, yaitu Komnas HAM dengan cara perundingan atau negosiasi. Dalam APS yang dicari bukan kebenaran legal formal tetapi titik temu antara kepentingan yang tidak sejalan yang dicapai oleh para pihak sendiri. Pihak penengah hanya membantu para pihak menemukan alternatif pemecahan sengketa. Perna Komnas HAM sebagai Lembaga independen telah berhasil menjembatani para pihak yang bersengketa.<sup>34</sup>

#### c. Kasus Tanah Kebon Kacang.

Kasus ini merupakan contoh pengusuran masyarakat urban untuk dan apartemen) yang didukung oleh birokrasi, yaitu pemerintah daerah

<sup>32</sup> *Ibid.* hlm 71

<sup>33</sup> *Ibid.* hlm 72

<sup>34</sup> *Ibid.* hlm 73

dengan menggunakan landasan hukum yang diselewengkan.

Kasus bermula dengan terbitnya surat Gubernur No 4382/1.711.5 tanggal 20 November 1992 yang berisi tentang SIPPT kepada PT Asia Troika (PT AT) untuk tanah seluas 18.486 M2 di Jalan Kebon Kacang No 12, 27, dan 28. Warga yang terkena sejumlah 19 kepala keluarga, terdiri dan 200 jiwa. Status tanah terdiri dari 3 (tiga) HGB, 16 tanah tanpa sertifikat, dan satu masjid. Warga telah menempati tanahnya sejak tahun 1960.<sup>35</sup>

Wilayah tersebut akan dilakukan peremajaan dan dibangun fasilitas umum, yakni jalan inspeksi kali Cideng, dan pelebaran jalan untuk menanggulangi kemacetan lalu lintas. Pada tanggal 14 Mei 1996 diterbitkan SPB (surat perintah bongkar) I oleh Walikota atas permintaan PT AT. Pada saat negosiasi sedang berlangsung antara PT AT dengan warga tentang ganti kerugian untuk tanah dan bangunan, wali kota ikut serta dalam penentuan harganya. Pada saat itu masyarakat baru mengetahui bahwa tanah mereka akan digunakan untuk hotel dan apartemen.

Pembangunan fasilitas umum itu bukan tujuan yang utama, Karena masyarakat mengetahui tentang tujuan PT AT, maka warga masyarakat mengajukan penawaran harga Rp 5 juta per M2 untuk tanah dengan sertifikat dan Rp 4 juta untuk tanah yang tidak bersertifikat, sesuai dengan harga pasaran setempat. PT AT hanya bersedia membayar Rp 2,4 juta dan Rp 2 juta terhadap penawaran warga. Wali kota Jakarta Pusat lebih berpihak kepada PT AT, karena menurut mereka harga yang ditawarkan oleh PT AT sudah jauh melampaui NJOP yang berkisar antara Rp 612.000 hingga Rp 702.000. Ditengah upaya negosiasi ini, pada tanggal 29 Mei 1996 dilakukan pembongkaran paksa yang dihalang-halangi oleh warga disertai insiden bentrok antara warga dengan petugas. Ternyata bahwa SPB II dan III telah dilayangkan kepada warga walau kesepakatan belum tercapai.<sup>36</sup>

Karena dalam negosiasi antara warga dengan PT AT, pihak wali kota selalu ikut campur, kemudian warga mengadu kepada DPRD DKI, Anggota DPRD DKI berpendapat bahwa pihak wali kota tidak dapat memaksa warga menerima harga ganti kerugian, karena proyek PT AT adalah proyek swasta. Pihak wali kota tetap berusaha mengosongkan tanah warga, tanpa memberi kesempatan untuk melakukan negosiasi dengan PT AT. Jelas pembongkaran dilakukan belum terjadinya kata sepakat tentang besarnya

ganti kerugian. Pendapat anggota DPRD yang merupakan representasi rakyat tidak didengar oleh pihak Walikota yang bersikukuh pada formalitas. Dalam keadaan hampir putus asa, warga mengadu kepada Wakil Presiden dan LBH Jakarta dengan surat tertanggal 31 Mei 1996. Pada perkembangan yang terakhir, warga terpaksa menerima harga tengah antara kesanggupan PT AT dan harga yang kerugian. Dari kasus ini kita dapat melihat bahwa, masyarakat tetap menjunjung tinggi negosiasi, hal ini menunjukkan bahwa masyarakat lebih memilih jalan damai ketimbang bersengketa di pengadilan.

Terdapat keragaman dalam penyajiannya, hal ini ditentukan oleh penyebaran dan terlembangnya penggunaan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) dalam masyarakat dan di daerah yang bersangkutan. Lebih lanjut hal ini banyak kaitannya dengan pola sengketa pertanahan dan faktor historis serta budaya di daerah yang bersangkutan.<sup>37</sup>

Secara umum dapat dikemukakan bahwa sejalan dengan sifat masyarakat Indonesia yang dikenal sebagai *society organized by consensus*, penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan melalui negosiasi atau musyawarah masih ada dan masih terus berkembang. Kecenderungan ini dipengaruhi realitas sosial yaitu kebutuhan yang muncul dari masyarakat untuk menciptakan dan menggunakan cara-cara nonlitigasi dalam upaya mencari penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi. Pelaksanaan yang ditempuh cenderung bersifat informal, sesuai dengan kebutuhan dan situasi kondisi dan yang terpenting adalah membangun pengertian dan suasana agar para pihak terbuka untuk memahami kepentingan masing-masing dan berusaha "memberi" dan "menerima" untuk tercapainya jalan keluar secara "win-win" melalui negosiasi atau musyawarah.

Berbagai kasus pertanahan yang bersifat *horizontal* maupun *vertical*, baik yang melibatkan sengketa antar warga masyarakat, antara warga masyarakat dengan badan usaha atau instansi pemerintah sangat terbuka kemungkinan untuk diselesaikan dengan cara negosiasi.<sup>38</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Mengenai mekanisme penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi dalam undang-undang no 30 tahun 1999, semuanya dikembalikan pada kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang bersengketa dilakukan berdasarkan asas itikad baik, asas kontraktual, asas mengikat, asas kebebasan berkontrak,

<sup>35</sup> *Ibid.* hlm 74

<sup>36</sup> *Ibid.* hlm 75

<sup>37</sup> *Ibid.* hlm 100

<sup>38</sup> *Ibid.* hlm 96



Asas kerahasiaan. Mengenai waktu dan pertemuan yang dilakukan secara langsung ataupun melewati media online semuanya tergantung kesepakatan para pihak yang bersengketa. Hasil akhir dari sebuah kesepakatan penyelesaian sengketa tanah semuanya dituangkan dalam bentuk tertulis dalam daftar catatan kenoatariatan selanjutnya di jalankan bersama oleh para pihak yang sudah bersepakat.

2. Sampai saat ini penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi cenderung terus berkembang di dalam masyarakat. Penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi pun berjalan efektif apabila yang bersengketa adalah individu dan individu. Adapun kecenderungan negosiasi menjadi tidak efektif dan berjalan sangat lama adalah subjek yang bersengketa yang tidak seimbang contohnya kelompok masyarakat dengan badan usaha atau kelompok masyarakat dengan pemerintah. Akan tetapi penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi tetap diutamakan.

#### **B. Saran**

1. Penguatan serta penjelasan dalam undang-undang pun perlu di perjelas dalam hal mekanisme, sejauh ini masyarakat dalam penerapan undang-undang no 30 tahun 1999 dijalankan dengan cara kesepakatan dari para pihak, hal ini bisa menimbulkan ketidakpastian dalam melaksanakan penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi.
2. Dalam proses penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi yang menjalankannya kebanyakan adalah masyarakat-masyarakat yang masih ada kaitannya dengan kebudayaan dan adat, maka saran dari penulis untuk penyelesaian sengketa tanah perlu adanya proses sosialisasi serta evaluasi yang berkelanjutan agar dalam penyelesaian sengketa tanah dengan cara negosiasi menjadi yang terdepan bukan saja kepada masyarakat yang masih terikat dengan adat, melainkan menyeluruh secara universal.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- Ahmad Setiawan, 2020. *Hukum Pertanahan: Pengaturan, Problematika Dan Reformasi Agraria*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Amiruddin, Zainal Asikin, 2018. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, ed. revisi, cet.10; Depok : Rajawali Pers.
- Aris Prio Agus Santoso, Aryono & Yoga Dewa Brahma, 2021. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Yogyakarta : Pustaka Baru Press.
- Elza Syarief, 2014. *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta : Kepustakaan Populer Gramedia.
- Frans Hendra Winarta, 2013. *Hukum Penyelesaian Sengketa, Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional*, Ed. 2, Jakarta : Sinar Grafika.
- Idrus Abdullah, 2013. *Bentuk-bentuk Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Ciputat Tangerang Banten: Smart Media Alia.
- Joni Emirzon, 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, Dan Arbitrase*, Jakarta: Gramedia.
- Jimmy Joses Sembiring, 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Konsiliasi, Mediasi Dan Arbitrasae)*, Jakarta: Visi Media.
- L. J. Van Apeldoorn, 1986. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Pradya Paramita.
- Nita Triana, 2019. *Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi Dan Konsiliasi)*, Yogyakarta. Kaizen Sarana Edukasi
- R.M. Gatot P. Soemartono, Suyud Margono, 2017. *Arbitrase, Mediasi, dan Negosiasi*, Tangerang Selatan: Universitas Terbuka.
- Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia*. hlm 218. [Pdf] Dari Unri.Ac.Id 4 November 2013.
- Rachmadi Usman, 2013. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*.Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sophar Maru Hutagalung, 2014. *Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sudiarto, 2013. *Negosiasi, Mediasi, Dan Arbitrase Penyelesaian Sengketa Alternatif Di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Sumardjono, Maria S.W., Ismail, Nurhasan, Isharyanto, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Suyud Margono, 2004. *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.

