

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Tanah

Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) ditentukan, dalam pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air. Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut, maka bumi itu sendiri dapat dibedakan menjadi :

- a. permukaan bumi
- b. tubuh bumi serta yang berada dibawah air.

Tanah hanya permukaan bumi yang merupakan bagian kecil dari sumber daya alam agraria.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah :

- a) Permukaan bumi/lapisan bumi yang diatas sekali
- b) Keadaan bumi disatu tempat
- c) Permukaan bumi yang diberi batas
- d) Bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dsb)

Menurut Subekti dan Tjitrosudibio, hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan hukum perdata, tata negara, tata usaha negara, yang mengatur

hubungan antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa dalam keseluruhan wilayah negara, dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut, misalnya jual beli tanah, sewa-menyewa tanah dan lain-lain.

Boedi Harsono (2006) membedakan pengertian *land reform* dalam arti luas dan arti sempit. Dalam arti luas sering disebut *agrarian reform* yaitu penyelesaian persoalan agraria pada waktu dibentuknya Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang pada hakikatnya merupakan program revolusi bidang agraria, meliputi bidang yang lebih luas dari pada sekedar pembaharuan hukum agraria. Dalam arti sempit, *land reform* meliputi perombakan pemilikan dan penguasaan tanah.

2.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah (Sri Sayekti, 2000; hal 20).

Dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna Usaha
 - c) Hak Guna Bangunan
 - d) Hak Pakai
 - e) Hak Sewa Tanah Bangunan

f) Hak Pengelolaan

2. Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari :

- a) Hak Gadai
- b) Hak Usaha Bagi Hasil
- c) Hak Menumpang
- d) Hak Sewa Tanah Pertanian

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, antara lain:

- 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 di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil

hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (*manifestasi*) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat “sementara”. Hak-hak yang dimaksud antara lain :

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

Hak – hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional (Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Selain itu, hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari Pasal 10 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut

digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai. Hak menumpang dimasukkan dalam hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia.

Hak ulayat sebagai istilah teknis yuridis adalah hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang/kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya, dengan daya laku ke dalam dan keluar (Laporan penelitian integrasi hak ulayat ke dalam Yuridiksi Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

2.3 Sengketa Tanah

Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu (Nomor : 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan BAB II Penggolongan).

Konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan

masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

Perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan

Pemetaan masalah pertanahan adalah proses pengkajian, penyusunan, pengolahan dan penyajian data sengketa, konflik dan perkara yang menggambarkan atau menginformasikan tentang tipologi, jumlah kasus, jumlah sebaran kasus berdasarkan wilayah administratif (Provinsi, Kabupaten/Kota/Kotamadya, Kecamatan, Kelurahan/Desa), jumlah sebaran kasus berdasarkan karakteristik pihak yang bersengketa, mendapat perhatian publik, bersifat strategis dan berdasarkan jangka waktu penanganan.

Menurut Maria S.W. Sumardjono (Maria S.W. Sumardjono, Nurhasana Ismail, Isharyanto, 2008; hal 2.) Tipologi kasus-kasus dibidang pertanahan secara garis besar dapat dipilih menjadi lima kelompok, yakni

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran *land reform*
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-skses penyediaan tanah untuk pembangunan
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Dalam Keputusan Kepala BPN Nomor : 01/Juknis/D.V/2007 Tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan, tipologi Masalah Pertanahan adalah jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani, terdiri dari masalah yang berkaitan dengan :

- a) Penguasaan dan Pemilikan Tanah yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b) Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan di bidang pertanahan.
- c) Batas atau letak bidang tanah yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- d) Pengadaan Tanah yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.
- e) Tanah obyek *Landreform* yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan

pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform.

- f) Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai Keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikwidasi.
- g) Tanah Ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain,
- h) Pelaksanaan Putusan Pengadilan yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Sengketa akan selalu ditemukan didalam masyarakat, mengingat banyaknya kepentingan bagi tiap-tiap orang, tidak mustahil akan terjadi sengketa atau konflik diantara sesama manusia yang disebabkan adanya kepentingannya saling bertentangan. Ini pun terjadi didalam sengketa tanah, karena tanah adalah hal yang sangat penting bagi manusia, yang dimana banyaknya manfaat dari tanah tersebut sehingga setiap manusia ingin menguasai tanah.

2.4 Mediasi dan Mediator

Laurence Bolle menyatakan *“mediation is a decision making process in which the parties are assisted by a mediator; the mediator attempt to improve the process of decision making and to assist the parties to reach an outcome to which they can assent.”* Bolle menekankan bahwa mediasi adalah suatu

proses pengambilan keputusan yang dilakukan para pihak dengan dibantu pihak ketiga sebagai mediator (Syahrizal Abbas, 2009; hal 4).

Hal yang diungkapkan Bolle menunjukkan bahwa kewenangan pengambilan keputusan sepenuhnya berada ditangan para pihak, dan mediator hanya membantu para pihak didalam proses pengambilan keputusan tersebut. Kehadiran mediator dirasakan sangat penting ini dikarenakan mediator dapat membantu dan mengupayakan proses pengambilan keputusan menjadi lebih baik, sehingga menghasilkan *outcome* yang dapat diterima oleh mereka yang bertikai.

J. Folberg dan A. Taylor lebih menekankan konsep mediasi pada upaya yang dilakukan mediator dalam menjalankan kegiatan mediasi. Kedua ahli ini menyatakan bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dilakukan secara bersama-sama oleh pihak yang bersengketa dan dibantu oleh pihak yang netral. Mediator dapat mengembangkan dan menawarkan pilihan penyelesaian sengketa, dan para pihak dapat pula mempertimbangkan tawaran mediator sebagai suatu alternatif menuju kesepakatan dalam penyelesaian sengketa. Mediator memberikan alternatif penyelesaian sengketa dengan harapan mampu mengakomodasi kepentingan para pihak yang bersengketa. Mediasi dapat membawa para pihak mencapai kesepakatan tanpa merasa ada pihak yang menang atau pihak yang kalah (*win-win solution*).

Menurut Garry Goosper definisi Mediasi sebagai proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*imparsal*) bekerja sama dengan pihak-pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan (Syahrizal Abbas, 2009; hal 5)

Dalam mediasi, penyelesaian perselisihan atau sengketa lebih banyak muncul dari keinginan dan inisiatif para pihak, sehingga mediator berperan membantu mereka mencapai kesepakatan-kesepakatan. Dalam membantu para pihak yang bersengketa, mediator bersifat *imparsial* atau tidak berpihak. Kedudukan mediator seperti ini amat penting, karena akan menumbuhkan mediator melakukan kegiatan mediasi. Kedudukan mediator yang tidak netral, tidak hanya menyulitkan kegiatan mediasi tetapi dapat membawa kegagalan.

Pengertian mediasi menurut The Nasional Alternative Dispute Resolution Advisory Council ;

Meditation is a process in which the parties to a dispute, with the assistance of a dispute resolution practitioner (a mediator), identify yhe dispute issue, devolop option, consider alternatrive and endeavour to reach an agreement. The mediator has no advisory or determinative role in regard to the content of dispute or the outcome of its resolution, but may advise on or determine the process of mediation whereby resolution is attempted (Syahrizal Abbas, 2009; hal 6)

Pengertian mediasi ini dapat diklasifikasi menjadi tiga unsur yang saling terkait, ketiga unsur ini merupakan ciri-ciri mediasi, peran mediator dan kewenangan mediator. Dalam ciri mediasi tergambar bahwa mediasi berbeda dengan berbagai bentuk penyelesaian sengketa lainnya, terutama dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti arbitrase. Dalam mediasi, seorang mediator berperan membantu para pihak yang bersengketa dengan melakukan identifikasi persoalan yang disengketakan, mengembangkan pilihan, dan mempertimbangkan alternatif yang dapat ditawarkan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan. Mediator dalam menjalankan perannya hanya memiliki kewenangan untuk memberikan saran atau menentukan proses mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa.

Mediator tidak memiliki wewenang dan peran menentukan dalam kaitannya dengan isi persengketaan, ia hanya menjaga bagaimana proses mediasi dapat berjalan, sehingga menghasilkan kesepakatan (*agreement*) dari para pihak yang bersengketa.

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak. Hal tersebut diatur dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi Bab II Penggolongan No 1).

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan batasan bahwa :

“mediasi adalah proses pengikutsertakan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat”.

Mediator adalah pihak ketiga yang membantu penyelesaian sengketa para pihak, yang mana ia tidak melakukan *intervensi* terhadap pengambilan keputusan. Mediator menjembatani pertemuan para pihak, melakukan negosiasi, menawarkan alternatif solusi dan secara bersama-sama para pihak merumuskan kesepakatan penyelesaian sengketa. Meskipun mediator terlibat dalam menawarkan solusi dan merumuskan kesepakatan, bukan berarti ia menentukan hasil kesepakatan. Keputusan akhir tetap berada di tangan para pihak yang bersengketa. Mediator hanyalah membantu mencari jalan keluar,

agar para pihak bersedia duduk bersama menyelesaikan sengketa yang mereka alami.

Menurut Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi Bab II Penggolongan No 2), mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.

Mediator menurut Peraturan Mahkamah Agung RI No. 01 Tahun 2008 Pasal 1 angka 6 yaitu pihak yang netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan dan mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksa sebuah penyelesaian sengketa.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Memberikan pengertian

Mediator yaitu perantara (penghubung, penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa itu.

Meditor dalam menjalankan proses mediasi memperlihatkan sejumlah sikap yang mencerminkan tipe mediator yaitu

- a) Tipe mediator otoritatif adalah dimana dalam proses mediasi dia memiliki kewenangan yang besar dalam mengontrol dan memimpin pertemuan antara pihak.

- b) Tipe mediator sosial (*network*) adalah tipe mediator dimana ia memiliki jaringan sosial yang luas untuk mendukung kegiatannya dalam menyelesaikan sengketa.
- c) Tipe mediator independen adalah tipe mediator dimana ia tidak terikat dengan lembaga sosial dan institusi apapun dalam menyelesaikan sengketa para pihak (Syahrizal Abbs, 2009; hal 76).

Tipe mediator dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (Nomor : 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi Bab II Penggolongan No 3)

- a. Mediator Jaringan Sosial (*Social network Mediator*)
 - 1) Tokoh-tokoh masyarakat/informal misalnya : Ulama atau tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda dan lain-lain.
 - 2) Biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat
 - 3) Penyelesaian sengketa didasari nilai-nilai sosial yang berlaku: nilai keagamaan/religi, adat kebiasaan, sopan santun dan sebagainya.
- b. Mediator Sebagai Pejabat Yang Berwenang (*Authoritative Mediator*)
 - 1) Tokoh formal misalnya pejabat-pejabat yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.
 - 2) Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.
- c. Mediator Independen (*Independent Mediator*)
 - 1) Mediator Profesional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam mediasi.
 - 2) Konsultan hukum, pengacara, arbiter

2.5 Litigasi dan Non Litigasi

Dalam Pasal 24 UUD 1945 Bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan Badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh Mahkamah Konstitusi. Ketentuan Pasal 24 mengisyaratkan bahwa penyelesaian sengketa yang terjadi dikalangan msasyarakat dilakukan melalui jalur pengadilan (*litigasi*). Badan peradilan adalah pemegang kekuasaan kehakiman yang mewujudkan hukum dan keadilan. Meskipun demikian, sistem hukum Indonesia juga membuka peluang menyelesaikan sengketa di luar pengadilan (*nonlitigasi*). Green menyebutkan dua model penyelesaian sengketa dalam bentuk formal dan bentuk informal.

Litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara melalui jalur pengadilan dan sebaliknya non litigasi adalah penyelesaian sengketa atau perkara diluar pengadilan dengan cara penyelesaian sengketa alternatif. Sengketa hukum yang akan diselesaikan melalui upaya hukum (*recht midellen*) proses litigasi di pengadilan dalam rangka mempertahankan suatu hak disebut perkara.

Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Terdapat dalam Pasal 1 Ayat (10) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.

Cara penyelesaian sengketa menurut dalam Pasal 6 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesain Sengketa yaitu Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis. Dalam hal sengketa atau beda pendapat tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.

Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 hari dengan bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator. Setelah penunjukan mediator oleh lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dala waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus dapat dimulai.

Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tigapuluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan. Apabila usaha perdamaian tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan tertulis secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaian melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.

Perbedaan litigasi dan non litigasi yaitu sebagai berikut

a. Litigasi

- 1) Waktu penyelesaian perkara lama dan memakan biaya yang mahal
- 2) Prosedur, formal dan bersifat kaku
- 3) Penyelesaian sengketa hukum melalui pengadilan berdasarkan pada satu litigasi hukum
- 4) Pengadilan akan menerbitkan hak dan menetapkan hubungan hukum baru antara para pihak yang terlibat dalam sengketa hukum
- 5) Setelah terbitnya hak dan menetapkan hubungan hukum baru antara para pihak, berlaku dan mengikat para pihak dan masyarakat umum
- 6) Putusan pengadilan akan memberikan keadilan hukum, belum tentu diterima adil oleh para pihak, sehingga bersifat “menang atau kalah (*Winner-Losser*), sehingga keadilan yang diberikan pengadilan adalah keadilan simbolik sehingga timbul kekecewaan bagi yang kalah, dan dapat berpotensi menimbulkan dendam (*eigen richting*).

b. Non litigasi

- 1) Waktu penyelesaian sengketa hukum dan biaya tergantung dari para pihak yang melakukan upaya damai
- 2) Penyelesaian sengketa hukum bersifat informal dan tidak prosedural
- 3) Para pihak secara langsung melakukan perundingan dalam rangka upaya perdamaian, dengan metode negosiasi, mediasi, konsiliasi dan fasilitasi
- 4) Terbitnya hak berdasarkan kesepakatan antara para pihak
- 5) Para pihak yang menyelesaikan sengketa hukum akan memberikan putusan pengadilan yang bersifat *win-win solution*