

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sumber daya alam merupakan unsur yang sangat penting untuk menunjang perekonomian di Indonesia. Sebagai negara kepulauan Indonesia memiliki sumber daya alam yang beraneka ragam. Namun tidak cukup hanya dengan potensi alam yang ada. Pelaksanaan perekonomian yang ingin dicapai diperlukan banyak hal seperti sumber daya manusia, manajemen yang baik, stabilitas politik yang mantap dan faktor penting lainnya adalah sumber modal sebagai pendukungnya.

Indonesia merupakan salah satu negara agraris yang penduduknya sebagian besar bermata pencaharian di bidang pertanian baik sebagai petani pemilik tanah, petani penggarap tanah maupun sebagai buruh tani. Dengan demikian setiap orang sebagai bagian dari bangsa Indonesia membutuhkan tanah karena tidak ada aktivitas atau kegiatan orang yang tidak membutuhkan tanah.¹

Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah dengan makin meningkatnya harga tanah, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah itu dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur tersendiri. Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat baik untuk keperluan pemukiman maupun kegiatan usaha. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan

¹ Anshari Siregar. 2005. *Mempertahankan Hak Atas Tanah*. Medan: Multi Grafik, hlm. 2.

dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.²

Dari sisi dimensi ekonomi telah terjadi perkembangan nilai ekonomi tanah sejak lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disahkan pada tanggal 24 September 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) yang disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sampai sekarang.

Pada saat itu, tanah hanya dibutuhkan untuk semata-mata pertanian, perkebunan, yang oleh warga masyarakat petani dijadikan sumber mata pencahariannya yang utama. Sejalan dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat, tanah kemudian mengalami kemajuan nilai yang saat ini sering dikenal dengan tanah sebagai komoditas ekonomi, yaitu tanah dijadikan objek transaksi, baik yang lahir karena dijadikan tempat hunian, sebagai lahan akomodasi pariwisata seperti tempat rekreasi, villa, hotel, serta digunakan untuk membangun fasilitas-fasilitas seperti swalayan dan yang lain, yang pada dasarnya menjadi status simbol kemajuan masyarakat.

Dalam kondisi seperti itu, secara ekonomis tanah telah dijadikan komoditas ekonomi yang dinilai bukan hanya sebagai tanah pertanian akan tetapi telah berkembang menjadi tanah kawasan perumahan, tanah kawasan industri, tanah kawasan penunjang pariwisata, dan tanah kawasan pariwisata.

Salah satu jenis perjanjian yang mulai marak saat ini adalah “*Build, Operate and Transfer*” yang sering sekali oleh banyak pihak disebut transaksi *Build, Operate and Transfer*/bangun, guna dan serah, yaitu membangun, mengelola dan menyerahkan ialah suatu bentuk hubungan kerjasama antara pemerintah dan swasta dalam rangka pembangunan suatu proyek infrastruktur.³

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-38/

² Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Malang: Banyumedia, hlm. 1.

³ Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 98.

PJ.4/1995 tanggal 14 Juli 1995, Bangun Guna Serah (BOT) merupakan bentuk kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa Perjanjian Bangun Guna Serah (BOT) dan berhak mengelola dan mengoperasikan untuk suatu jangka waktu dengan atau tanpa imbalan yang telah disepakati serta menyerahkan bangunan tersebut kepada pihak pertama dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan setelah jangka waktunya berakhir.⁴

Begitu pula halnya seperti yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Jakarta dalam upaya revitalisasi salah satu lahan kawasan Ancol yang menggunakan mekanisme kerjasama *Build, Operate and Transfer* (BOT). Kerja sama ini menjadi alternatif solusi kerja sama yang saling menguntungkan, *build operate and transfer* (BOT) dilakukan dalam jangka waktu yang lama bahkan nyaris dalam jangka waktu satu generasi sehingga perlu dikaji lebih mendalam keuntungan dan kerugian yang akan muncul dikemudian hari. Hal ini juga bercermin dari permasalahan-permasalahan yang timbul di daerah lain yang menggunakan sistem kerja sama ini.

Seperti halnya kerjasama dalam bentuk *build operate and transfer* (BOT) telah dilakukan antara PT. Pembangunan Jaya Ancol dengan pengelola wahana Sea World. Perjanjian kerjasama selama 20 tahun yang seharusnya berakhir 20 September 2014. Belum adanya titik terang dan ujung penyelesaian sengketa hukum antara PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dengan pengelola wahana Sea World atau PT Seaworld. Pihak Sea World menyatakan bahwa mereka memperpanjang perjanjian dengan Ancol hingga 2034, artinya sudah 20 tahun ke depan. Sebaliknya, pihak Ancol merasa pernyataan tersebut bersifat sepihak. Perpanjangan perjanjian maksimal 20 tahun.

Perjanjian baru yang dianggap pihak Sea World tidak dianggap sah Ancol karena tidak adanya surat perjanjian baru. PT. Jaya Ancol meminta pihak Sea World untuk menyerahkan asset berupa bangunan, namun sampai masa berakhirnya perjanjian, pihak Sea World belum menyerahkan asset bangunan kepada PT. Jaya Ancol, karena menurut pihak Sea World perjanjian tersebut bisa diperpanjang

⁴ Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-38/PJ.4/1995 tanggal 14 Juni 1995.

kembali. Dalam perjanjian disebutkan bahwa perpanjangan kontrak dilaksanakan setelah Sea World melaksanakan *transfer asset* kepada PT. Jaya Ancol.

Mereka pun membawa kasus ini ke pengadilan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Putusan pertama BANI menyatakan bahwa masa perjanjian PT. Sea World Indonesia dan Ancol telah berakhir. Putusan kedua dinyatakan jika hendak memperpanjang, maka harus dibuat perjanjian baru. Pihak Sea World menggugat putusan BANI ke Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara. Hasilnya PN Jakarta membatalkan putusan BANI. Menyikapi putusan tersebut, PT. Jaya Ancol mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA) sesuai dengan Undang-Undang arbitrase.

Hukum telah menyediakan sarana bagi masyarakat yang terlibat suatu persengketaan untuk menyelesaikannya. Saat ini muncul trend di masyarakat untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur di luar pengadilan (*non litigasi*) seperti mediasi, konsiliasi, atau arbitrase yang banyak dijumpai dalam transaksi dagang. Penyelesaian sengketa melalui (*Alternative Disputes Resolution*) belakangan ini tengah menjadi model diantara para pelaku ekonomi.

Beberapa alasan yang disukai oleh sebagian besar pengusaha untuk menyelesaikan sengketa yang timbul di antara mereka melalui arbitrase daripada Pengadilan antara lain :

Pertama, pengusaha asing lebih suka menyelesaikan sengketa melalui arbitrase di luar negeri karena menganggap sistem hukum dan Pengadilan setempat asing bagi mereka.⁵ Kedua, pengusaha-pengusaha Negara maju beranggapan hakim-hakim Negara berkembang tidak menguasai sengketa-sengketa dagang yang melibatkan hubungan- hubungan niaga dan keuangan internasional yang rumit.⁶ Sistem Pengadilan tertentu, seperti Pengadilan Niaga Indonesia memungkinkan pengangkatan hakim *ad hock* atau hakim yang diangkat karena keahliannya.⁷

Ketiga pengusaha negara maju beranggapan penyelesaian sengketa melalui pengadilan akan memakan waktu yang lama dan ongkos yang besar, karena proses

⁵ Johan P P. Raissi. 2002. *Arbitrating in Thailand*. Journal: Heading International & Comparatif Law Review Vol. 16 (2002), hlm. 101-102.

⁶ William E. Fox. IR. 2002. *International Commercial Agreements*. Den Haag: Kluwer Law International, hlm. 238.

⁷ Keputusan Presiden RI No. 71/M Tahun 1999 tertanggal 27 Februari 1999.

pengadilan yang panjang dari tingkat pertama sampai tingkat Mahkamah Agung.⁸ Keempat, keengganan pengusaha asing untuk menyelesaikan sengketa di depan pengadilan bertolak dari anggapan bahwa Pengadilan akan bersikap subjektif kepada mereka, karena sengketa diperiksa dan diadili berdasarkan hukum-hukum Negara mereka, oleh karena hakim bukan dari negara mereka.⁹

Kelima penyelesaian sengketa di pengadilan akan mencari siapa yang salah dan siapa yang benar, dan hasilnya dapat merengangkan hubungan dagang diantara mereka, Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dianggap dapat melahirkan putusan yang kompromistis, yang dapat diterima oleh kedua pihak yang bersengketa.¹⁰ Keenam, penyelesaian sengketa melalui arbitrase tertutup sifatnya, sehingga tidak ada publikasi mengenai sengketa yang timbul. Publikasi mengenai suatu yang tidak disukai oleh para pengusaha.¹¹

Sengketa yang terjadi saat ini antara lain terdiri atas :¹²

1. Sengketa tradisional yang berkisar tentang keluarga, warisan dan tanah;
2. Sengketa bisnis yang rumit serta sarat dengan unsur keuangan, perbankan modern, peraturan perundang-undangan, etika pemenuhan kontrak dan sebagainya;
3. Sengketa lingkungan yang rumit dengan masalah pembuktian ilmiah dan hubungan administrasi pusat daerah;
4. Sengketa tenaga kerja yang diwarnai dengan masalah hak asasi, reputasi negara dan perhatian masyarakat internasional.

Selain itu terdapat juga pengelompokan dasar dari sengketa atau perselisihan pendapat, termasuk yang bersifat kompleks dan batas-batasnya yang dapat saja saling tumpang tindih sebagai berikut :¹³

⁸ Heather R. Evans. 2009. *The Non Arbitrability of Subject Matter Defense to Enforcemnet of Foreign Arbitral Awards in United States Federal Courts*. Journal: International Law and Politics Vol. 21, hlm. 330.

⁹ Alan Redfern and Martin Hunter. 2006. *Law and Practice of International Commercial Arbitration*. London: Sweet & Maxwell, hlm. 20.

¹⁰ M. C. W. Pinto. 2003. *Structure, Process, Outcome: Thoughts on the "Essence" of International Arbitration*. Leiden Journal of International Law, Vol. 6 No. 2, hlm. 243.

¹¹ Stephen R. Bond. 2002. *How to Draft an ICC Arbitratio Clause*. ICSID Review Foreign Investment Law Journal, hlm. 126.

¹² Suyud Margono. 2000. *ADR & Arbitrase*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 85.

¹³ Priyatna Abdurasyid. 2002. *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa: Suatu Pengantar*. Jakarta: PT Fikahati Aneska, hlm. 3.

1. Konstitusional administrative, dan fiscal termasuk masalah-masalah yang berkaitan dengan kewarganegaraan atau status, pemerintahan, instansi pemerintah, jenis instansi pemerintah, perizinan, perencanaan, perpajakan dan jaminan sosial;
2. Organisasional, termasuk masalah-masalah yang timbul dalam berbagai bentuk organisasi dan mencakup manajemen, struktur, prosedur dan perselisihan dalam organisasi;
3. Tenaga kerja, termasuk tuntutan gaji, jam kerja dan perselisihan ketenaga-kerjaan;
4. Korporasi, termasuk perselisihan diantara pemegang saham; dan
5. Perdagangan, bidang ini sangat luas dan mencakup perselisihan di bidang kontrak, masalah-masalah dalam hubungannya seperti kemitraan, usaha patungan yang berbentuk dalam bidang kegiatan yang menyangkut bisnis, seperti perbankan, pengangkutan, komoditas, kekayaan intelektual, industri konstruksi, dan banyak lainnya;
6. Perselisihan antara konsumen, antara pemasok dan konsumen;
7. Perselisihan mengenai harta benda, termasuk perselisihan antar pemilik dan penyewa, atau antara para penyewa, peninjauan sewa dan perselisihan tentang batas-batas perkarangan rumah dan sejenisnya;
8. Sengketa yang timbul akibat kerugian atau kesalahan kealpaan atau kelalaian melakukan kewajiban akibat tuntutan terhadap perusahaan asuransi dan yang berkaitan dengan itu;
9. Masalah yang timbul akibat perceraian termasuk masalah yang berkaitan dengan anak, harta benda dan keuangan. Masalah keluarga lainnya termasuk tuntutan hak waris, bisnis keluarga dan perselisihan antara anggota keluarga. Masalah perwalian termasuk masalah-masalah yang timbul antara wali dan ahli waris;
10. Perselisihan yang menimbulkan konsekuensi dalam undang-undang pidana;
11. Masalah-masalah berkehidupan masyarakat, jenis kelamin, ras dan suku;
12. Perselisihan antar pribadi.

Pada awalnya keberadaan arbitrase bersifat insidentil, yakni dibentuk khusus untuk menangani setiap sengketa yang terjadi. Di Inggris arbitrase diatur undang-undang untuk pertama kalinya pada tahun 1889 melalui *Arbitration Act* 1889, sedang di Amerika Serikat arbitrase baru diatur pada tahun 1925 melalui

United States Arbitration Act 1925.¹⁴ Kemudian di beberapa Negara dibentuk lembaga tetap yang bertindak sebagai badan arbitrase yang menjadi perantara dalam penyelesaian sengketa. Lembaga arbitrase merupakan suatu badan yang dibentuk dan diorganisir oleh kamar dagang atau perusahaan. Misalnya *American Association for Arbitration* di New York, *The Stockholm Arbitration Institute*, *Internasional Chambers of Commerce*.¹⁵

Di Indonesia pada tanggal 3 Desember 1977 dibentuk Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) berdasarkan Surat Keputusan KADIN No. SKEP/152DPH/1977 tanggal 30 November 1977. BANI merupakan badan arbitrase tetap dalam menangani sengketa perdata yang timbul di bidang perdagangan, industri dan keuangan baik yang bersifat nasional maupun internasional. Di samping itu ini BANI menerima permintaan yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian untuk memberikan pendapat yang mengikat mengenai sesuatu persoalan berkenaan dengan perjanjian tersebut.

Jadi arbitrase atau sering disebut juga perwasitan adalah suatu prosedur penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang berdasarkan persetujuan para pihak diserahkan kepada seorang wasit atau lebih. Pilihan tersebut dilakukan karena penyelesaian sengketa melalui pengadilan berjalan lambat dan memakan biaya besar. Pemeriksaan perkara perdata di pengadilan dilakukan dalam tiga tingkat yaitu tingkat pertama yaitu di Pengadilan Negeri, tingkat banding di Pengadilan Tinggi dan kasasi di Mahkamah Agung dan masih ada kemungkinan “tingkat keempat” yakni peninjauan kembali.

Lambannya penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan itu dinilai kontraproduktif oleh para pelaku usaha, karena dapat mengganggu kegiatan usaha. Selain itu pemeriksaan perkara dilakukan secara terbuka sehingga membuka peluang terjadinya konflik berkepanjangan di antara para pelaku usaha.

Dasar-dasar teknik penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu Litigasi dan Non Litigasi (*Alternative Dispute Resolution/ADR*). Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Adapun litigasi mempunyai kekurangan antara lain biaya mahal, waktu lama, ada pertikaian, kurang

¹⁴ Gunanto. 2009. *Asuransi Kebakaran di Indonesia*. Jakarta: Tiara Pustaka, hlm. 151.

¹⁵ Setiawan. 2002. *Aneka Masalah Hukum*. Bandung: Alumni, hlm. 2.

jujur dan kurang netral. Sedangkan Non Litigasi (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) adalah proses penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan. Non Litigasi (*Alternative Dispute Resolution/ ADR*) mempunyai kelebihan antara lain biaya murah, cepat, non judicial (luwes), netral, rahasia, mempunyai hubungan baik, sukarela dan sesuai kebutuhan.

Kebiasaan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*out of court*) tersebut telah diakomodasi oleh Pemerintah dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada tanggal 12 Agustus 1999. Arbitrase adalah institusi hukum alternatif bagi penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Di samping itu, putusan arbitrase bersifat final dan mengikat (*final and binding*), sehingga tertutup peluang bagi para pihak untuk mengajukan upaya hukum seperti yang terjadi pada proses peradilan. Putusan arbitrase dapat diperoleh dalam waktu yang relatif cepat, yakni paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak pengangkatan arbiter Pasal 48 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Apabila terjadi keterlambatan dalam menjatuhkan putusan maka para arbiter dapat dikenai sanksi membayar ganti rugi kepada para pihak (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) disebutkan bahwa perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam perjanjian tertulis yang dibuat oleh para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat oleh para pihak setelah timbul sengketa.

Dengan adanya klausula arbitrase tersebut maka Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).

Sebelum dilakukan perundingan diantara para pihak yang bersengketa baik secara langsung maupun dengan menunjuk kuasa hukumnya untuk menghasilkan kesepakatan bersama yang menguntungkan kedua belah pihak, apabila proses

perundingan ini tidak menghasilkan kesepakatan, baru pada pihak menyerahkannya kepada arbitrase atau pengadilan untuk menyelesaikannya, dan jalur arbitrase jauh lebih diminati dibanding jalur pengadilan. Akan tetapi tidak semua putusan yang dibuat oleh lembaga arbitrase memberi kepuasan kepada semua pihak, karena ada juga putusan arbitrase yang kembali diminta untuk dibatalkan oleh salah satu pihak yang bersengketa tersebut, sebab tidak sesuai dengan apa yang diharapkan.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada BAB VII Pembatalan Putusan Arbitrase pada Pasal 70 berbunyi, Terhadap putusan arbitrase para pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila putusan tersebut diduga mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan dijatuhkan, diakui palsu atau dinyatakan palsu;
- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan; atau
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Apabila ketentuan penjelasan Pasal 70 ini dipertimbangkan dan dipahami secara utuh atau lengkap, maka pengadilan yang memeriksa permohonan pembatalan putusan arbitrase diberikan kewenangan oleh UU Arbitrase untuk menilai atau memutuskan apakah alasan-alasan yang dikemukakan oleh pemohon pembatalan beralasan atau tidak.

Keputusan Arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap serta mengikat para pihak, (Pasal 60 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (AAPS). Dalam pasal 71 AAPS Pengadilan Negeri mempunyai kewenangan pula. Hal ini dapat dilihat dalam kasus yang terjadi dimana putusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dilakukan pembatalan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara (Perkara Nomor 305/Pdt.G/BANI/2014/PN Jkt.Utr) antara PT. Sea World Indonesia Melawan PT Pembangunan Jaya Ancol (Persero) dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Dari kasus ini dapat dipahami bahwa praktek hukum dilaksanakan tidak hanya berdasarkan pada pedoman

penyelesaian perkara, tetapi juga sesuai dengan manfaatnya bagi anggota masyarakat.

Putusan arbitrase itu bersifat *final dan binding*, berarti bahwa putusan arbitrase tidak bisa lagi dibanding atau di kasasi. Meskipun demikian, masih ada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yang berselisih, yaitu upaya permohonan pembatalan terhadap putusan arbitrase tersebut. Jika tidak demikian halnya apabila pihak yang dikalahkan mencari-cari jalan untuk mengelakkan pelaksanaan dari keputusan arbitrase ini, maka perkara melalui arbitrase akan justru membawa lebih banyak pengeluaran biaya dan sama sekali tidak akan lebih cepat dari pada langsung berperkara di pengadilan.

Pada praktiknya, Pengadilan Negeri adalah tempat untuk pihak yang tidak puas dengan hasil keputusan arbitrase untuk menganulir putusan tersebut dengan mengajukan permohonan agar putusan arbitrase itu dibatalkan. Menurut Pasal 71 Undang- Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ditentukan bahwa “permohonan pembatalan putusan arbitrase harus dilakukan secara tertulis dan waktunya paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan kepada Panitera Pengadilan Negeri”.

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk pada 13 Februari 2015 lalu dan PT. Sea World Indonesia (Laras Tropika Nusantara), telah menandatangani akta pengalihan dan penyerahan Nomor 36. Gatot Setyowaluyo, Direktur Utama Perseroan dalam keterangan yang dilansir Rabu, menyebutkan akta itu berisi tentang penegasan perjanjian serta pengalihan dan penyerahan tanah, bangunan, fasilitas penunjang beserta hak pengelolaan atas Sea World. Seperti diketahui sebelumnya, PT Pembangunan Jaya Ancol pada Oktober tahun lalu menutup resmi semua aktivitas Sea World untuk umum. Hal itu karena sebelumnya PT Sea World Indonesia tidak mau menyerahkan aset wahana kepada Ancol sebelum melakukan perpanjangan kontrak.¹⁶

Perselisihan PT Pembangunan Jaya Ancol dan PT Sea World Indonesia bermula dari perbedaan pendapat tentang poin-poin di dalam kontrak perjanjian

¹⁶Phillip_securities_indonesia.wordpress.com/2015/02/18/Jaya_Ancol_Sea_World_Teken_Perjanjian_Pengalihan_aset/ diakses tanggal 19 November 2017.

kedua pihak 20 tahun lalu. Sea World menafsirkan, hak opsi perpanjangan kontrak hingga 2034 ada di tangan mereka. Sementara itu, Ancol menolak kontrak bisa diperpanjang otomatis. Berikut poin-poin dalam kontrak berjudul 'Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan, dan Pengalihan Hak Atas Undersea World Indonesia di Taman Impian Jaya Ancol' tertanggal 21 September 1992 yang berakhir pada Juni 2014 lalu itu.

Pasal 8 tentang Jangka Waktu Pengelolaan ayat 1: Setelah pekerjaan pembangunan selesai, pengelolaan akan diserahkan kepada Sea World dengan berita acara serah terima. Dalam berita acara harus dilampirkan inventaris perlengkapan. Apabila dalam pengelolaan terjadi perubahan perlengkapan, harus dibuat berita acara tambahan. Ayat 2: Kedua pihak setuju masa pengelolaan berlaku untuk jangka waktu 20 tahun terhitung sejak Sea World beroperasi secara komersil. Ayat 3: Perjanjian akan berakhir dengan sendirinya setelah lewat jangka waktu berlakunya perjanjian, atau apabila kedua pihak sepakat mengakhiri kontrak, atau apabila salah satu pihak mengakhiri karena adanya kelalaian yang dilakukan.

Ayat 4: Paling lambat enam bulan sebelum kontrak berakhir, kedua pihak bersama-sama mengopname bangunan dan seluruh perlengkapan yang akan diserahkan pada Jaya Ancol sesuai daftar inventaris yang diberikan di awal. Bila ada perlengkapan yang tidak sesuai inventaris atau rusak, Sea World akan melengkapi dan mengganti kerusakan itu dengan biaya sendiri. Ayat 5: Saat perjanjian berakhir, Sea World harus menyerahkan tanah dan bangunan proyek pada Jaya Ancol berikut sarana penunjang dan hak pengelolaannya.

Ayat 6: Sea World punya opsi memperpanjang masa pengelolaan selama 20 tahun lagi dengan mengajukan secara tertulis pada Jaya Ancol paling lambat setahun sebelum masa perjanjian selesai. Untuk perpanjangan pengelolaan, akan dibuatkan perjanjian baru sesuai ketentuan dalam perjanjian ini kecuali dalam hal penjualan tiket masuk.

Dalam perjanjian pembangunan dan pengelolaan Sea World antara PT Pembangunan Jaya Ancol dengan PT. SeaWorld, PT Pembangunan Jaya Ancol mengajukan permohonan kepada majelis arbitrase untuk menghilangkan hak opsi perpanjangan jangka waktu pengelolaan yang dimiliki PT. Sea World Indonesia yang telah disepakati bersama dalam perjanjian pembangunan dan pengelolaan.

Namun, imbuhnya, keputusan BANI melebihi permohonan PT. Pembangunan Jaya Ancol yang cenderung bersifat *condemnatoir* (menghukum) dengan menyatakan PT Sea World menyerahkan bangunan Under Sea World Indonesia, termasuk peralatan serta fasilitas dan barang inventaris lainnya.¹⁷

“Pada perjanjian awal, memang kami mendapatkan hak pengelolaan selama 20 tahun, akan tetapi ada hak opsi yang diberikan PT Pembangunan Jaya Ancol untuk memperpanjang jangka waktu pengelolaan selama 20 tahun lagi.” Perjanjian baru hanya terkait presentase pembagian imbalan keuntungan pengelolaan, mengenai hak fasilitas, dan pengelolaan itu adalah hak PT Sea World. Atas dasar itu, pihak PT Pembangunan Jaya Ancol menutup wahana Sea World, sehingga wahana edukatif itu menderita kerugian dan masyarakat tidak bisa menikmatinya. Terlebih, penutupan itu tak mempunyai dasar hukum yang kuat, karena dilakukan saat Pengadilan Negeri Jakarta Utara masih menyidangkan perkara ini. "Tidak ada perintah eksekusi dari pengadilan manapun yang memerintahkan penutupan Sea World”.

Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah membatalkan putusan BANI, sehingga PT Pembangunan Jaya Ancol tidak memiliki landasan hukum apapun untuk melakukan penutupan maupun pemagaran Sea World. Ini merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PT. Sea World selaku investor.

Atas dasar uraian tersebut di atas maka penelitian dalam tesis ini akan meneliti tentang **“Penerapan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Antara PT Sea World Indonesia Dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (Studi Putusan No: 305/Pdt.G/BANI/2014/PN.Jkt.Utr.Jo.425 B/ Pdt.Sus-Arbt/2016).”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka permasalahan dalam penelitian tesis ini dapat dirumuskan sebagai berikut.

1. Bagaimanakah penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol dalam Studi Putusan Nomor: 305/Pdt.G/BANI/2014/PN.Jkt.Utr.Jo.425 B/ Pdt.Sus-Arbt/2016?

¹⁷ <http://www.gatra.com/hukum-1/75691-pengadilan-batalkan-putusan-bani-soal-seaworld.html> diakses tanggal 19 November 2017.

2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol?
3. Bagaimanakah solusi yang diputuskan dalam penyelesaian sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian tesis ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk menjelaskan dan mendeskripsikan tentang penerapan mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol dalam Studi Putusan Nomor: 305/Pdt.G/BANI/2014/PN.Jkt.Utr.Jo.425 B/ Pdt.Sus-Arbit/2016.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan tentang faktor-faktor yang menjadi penyebab sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan tentang solusi yang diputuskan dalam penyelesaian sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian tesis ini memiliki dua kegunaan yaitu kegunaan secara teoritis dan kegunaan secara praktis.

Kegunaan secara teoritis dalam penelitian tesis ini diharapkan dalam menambahkan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum terutama berkaitan dengan hukum bisnis.

Kegunaan secara praktis dalam penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran berkaitan dengan hukum bisnis dalam penyelesaian sengketa perdata. Selain itu, penelitian tesis ini juga dapat dijadikan sebagai sumber referensi bagi peneliti selanjutnya yang ingin meneliti tentang permasalahan yang serupa.

1.5 Kerangka Teoritis

1.5.1 Mediasi dalam Sengketa Perdata

Secara etimologi, istilah mediasi berasal dari bahasa latin “ *mediare* “ yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak. “Berada di tengah” juga bermakna mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (*trust*) dari para pihak yang bersengketa.¹⁸

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah, di mana para pihak yang tidak memihak bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan bersama. Pihak luar tersebut disebut dengan mediator, yang tidak berwenang untuk memutus sengketa, tetapi hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya.¹⁹

Gary H. Barnes menyatakan “mediasi adalah proses untuk menyelesaikan sengketa dengan bantuan pihak netral. Peranan pihak netral adalah melibatkan diri untuk membantu para pihak, baik secara pribadi atau kolektif, untuk mengidentifikasi masalah-masalah yang dipersengketakan dan untuk mengembangkan proposal untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Tidak seperti arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutus setiap sengketa, melainkan mediator dapat mengikuti pertemuan-pertemuan rahasia dan pembahasan khusus bersama dengan pihak-pihak yang bertikai.”²⁰

Lauraence Bolle menyatakan pengertian mediasi sebagai berikut.²¹

“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 the reach an out-come to wich of them can assent.”

¹⁸ Syahrizal Abbas. 2009. *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat & Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 2.

¹⁹ Khotibul Umam. 2010. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, hlm. 10.

²⁰ Rachmadi Usman. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 240.

²¹ Laurence Bolle. 2001. *Mediation: Principles, Process, and Practice*. New York: McGraw Hill, hlm. 7.

mediasi adalah proses pembuatan keputusan dimana para pihak yang dibantu oleh seorang mediator. Mediator berusaha untuk meningkatkan proses dari pembuatan kesepakatan dan untuk membantu para pihak untuk menjangkau hasil dari persetujuan diantara mereka.

Bolle menekankan bahwa mediasi merupakan proses pengambilan keputusan yang dilakukan pihak yang bersengketa dengan bantuan pihak ketiga yaitu mediator. Bahwa kewenangan pengambilan keputusan sepenuhnya adalah di tangan para pihak bersengketa dan posisi mediator hanyalah membantu para pihak dalam mengambil keputusan tersebut.

J. Folberg dan A. Taylor memaknai "... *the process by which the participants, together with the assistance of a neutral persons, systematically isolate dispute in order to develop options, consider alternative, and reach consensual settlement that will accommodate their needs.*"²² (suatu proses antara para pihak, bersama-sama dengan bantuan seorang yang netral, yang secara sistematis mengisolasi perselisihan dalam rangka mengembangkan pilihan, mempertimbangkan alternatif, dan menjangkau konsensual penyelesaian yang akan mengakomodasi kebutuhan mereka).

J. Folberg dan A. Taylor menyatakan bahwa penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan secara bersama-sama oleh para pihak bersengketa dan dibantu oleh pihak ketiga yaitu pihak netral. Pihak netral atau mediator dapat mengembangkan dan menawarkan pilihan penyelesaian sengketa dan para pihak dapat mempertimbangkannya tawaran mediator sebagai alternatif menuju kesepakatan dalam penyelesaian sengketa. Mediasi dapat membawa para pihak mencapai kesepakatan tanpa merasa ada pihak yang menang atau pihak yang kalah (*win-win solution*).

Mediasi adalah suatu proses, dimana seorang pihak ketiga netral, yang disebut dengan "mediator" mendengarkan sengketa di antara dua pihak atau lebih dan mencoba untuk membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka

²² J. Folberg dan A. Taylor. 2008. *Mediation: A Comprehensive Guide to Resolving Conflict Without Litigation*. New York: McGraw Hill, hlm. 62.

tanpa memikirkan keuntungan dari adanya kasus itu. Makna mediasi sering dikaitkan dengan makna arbitrase.

Arbitrase adalah bentuk lain dari pada penyelesaian sengketa dengan menggunakan pihak ketiga (sebagai lawan dari proses litigasi dan penilaian hakim juri). Dalam arbitrase, arbiter mendengarkan fakta-fakta yang dihadirkan oleh setiap pihak dan kemudian membuat sebuah keputusan mengenai siapa yang bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh penguat, dan berapa banyak orang yang harus bertanggung jawab membayar kerugian tersebut kepada penggugat, jika ada pembayaran yang dapat dibayar.²³

Di dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, juga terdapat defenisi mediasi yakni terdapat pada Pasal 1 Angka 7, yang isinya “ Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator”.

Mengenai jenis kasus yang dapat di mediasi di pengadilan terdapat dalam artikel Steven Rosenberg yang berjudul “*What Type of Dispute can be Mediated?*” yang menyebutkan sebagai berikut :²⁴

1. *Civil Litigation*
 - a. *Contractual Dispute* (sengketa perjanjian)
 - b. *Insurance Claims* (klaim asuransi)
 - c. *Personal Injury* (kerugian individu/ ganti kerugian)
 - d. *Property Damage* (kerusakan bangunan)
2. *Business and Professional*
 - a. *Internal Dispute* (sengketa internal)
 - b. *Partnerships* (sengketa kerjasama bisnis)
 - c. *Employer/Employee* (masalah buruh dan majikan)
 - d. *Dissolution and Buy Outs* (konklusi dan pekerjaan)
3. *Real Estate*
 - a. *Commercial Leases* (sewa guna komersial)

²³ Adrienne Krikorian. 2012. *Litigate or Mediate? Mediation as an Alternative to Lawsuits.*, <http://www.mediate.com> diakses tanggal 19 November 2017.

²⁴ Stephen Rosenberg. 2012. *What Type of Disputes Can be Mediated?*. <http://www.nolo.com/legal-sencyclopedia> diakses tanggal 19 November 2017.

- b. *Non-Disclosure*
- c. *Boundary Disputes* (sengketa pembatasan)
- d. *Neighbor Disputes* (sengketa bertetangga)
- 4. *Probate & Will Contests* (masalah pernyataan kehendak)
- 5. *Pre-Marinal Agreements* (masalah persetujuan pra nikah)
- 6. *Divorce and Separation* (perpisahan dan perceraian)
 - a. *Child Support Agreements* (perjanjian pengurusan anak)
 - b. *Spousal Support Agreements*
 - c. *Determining, valuing, and dividing marital property* (mendeterminasi, menilai dan membagi persoalan pernikahan)
 - d. *Possession and/or disposition of the family residence* (pergeseran posisi rumah keluarga
- 7. *Custody* (perlindungan)
 - a. *Parenting plans* (rencana pengurusan orang tua)
 - b. *Visitation agreements* (perjanjian mengenai waktu mengunjungi anak)
 - c. *Changes to prior agreements* (mengubah perjanjian yang utama)
 - d. *Compliance with prior agreements* (keluhan akan perjanjian utama)
 - e. *Compliance with court orders* (menyelesaikan persoalan dengan bantuan pengadilan).

Stephen R. Marsh dalam artikelnya yang berjudul “Current Issues In Court Annexed Mediation”, menyebutkan batasan mediasi di pengadilan adalah sebagai berikut.²⁵

There are three different definition of court Annexed Mediation

1. *The narrowest definition is mediation that has been specifically ordered by a court.*
(mediasi di pengadilan adalah suatu bentuk mediasi khusus yang distrukturisasi oleh badan pengadilan).
2. *The middle ground is mediation that occurs for every general court orders (e.g. standing orders all family law cases will be mediated before a trial date is set).*

²⁵ Stephen R. Marsh. 2012. *Current Issue In Court Annexed Mediation*. <http://www.adrr.com> diakses tanggal 19 November 2017.

(mediasi di pengadilan adalah suatu peristiwa yang terjadi pada setiap kegiatan peradilan (misalnya : kasus rumah tangga akan dimediasi terlebih dahulu sebelum akhirnya diperiksa pokok perkaranya melalui litigasi).

3. *The most expansive definition is the mediation of any and all matters that will of necessity be litigated (e.g. damage awards to minors, divorce action).*

(mediasi di pengadilan dapat dilakukan terhadap beberapa atau semua jenis kasus yang tergolong ke dalam kasus yang dapat diselesaikan di pengadilan).

Mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa memiliki kekuatan-kekuatan sehingga mediasi menjadi salah satu pilihan yang dapat dimanfaatkan oleh mereka yang tengah bersengketa.²⁶ Banyaknya masyarakat Indonesia yang memakai mediasi sebagai penyelesaian sengketa karena adanya kelebihan tertentu memakai mediasi ini. Beberapa kekuatan-kekuatan mediasi, yaitu :

Pertama, penyelenggaraan proses mediasi tidak diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak memiliki kebebasan dan tidak terperangkap dalam bentuk-bentuk formalism, seperti halnya dalam proses litigasi. Dalam literature sering disebutkan bahwa fleksibilitas dari proses mediasi dibandingkan dengan proses litigasi, merupakan unsur yang menjadi daya tarik dari mediasi karena para pihak dapat dengan segera membahas masalah-masalah atau memperdebatkan hal-hal teknis hukum.

Dalam litigasi, pihak tergugat selalu menyerang gugatan penggugat dengan mengemukakan kelemahan-kelemahan aspek formal dari surat gugatan, misalnya gugatan samar/kabur, posita tidak mendukung petitum atau pengadilan tidak berwenang, sementara pokok perkara belum menjadi perhatian. Selain itu dalam sengketa yang melibatkan banyak pihak, jika hanya beberapa pihak saja yang sepakat atas hasil perdamaian, sementara satu atau beberapa pihak lain tidak sepakat, maka perdamaian tetap dapat berlangsung antara dua pihak yang menyetujui hasil kesepakatan perdamaian.

Kedua, pada umumnya mediasi diselenggarakan secara tertutup atau rahasia. Artinya adalah bahwa hanya para pihak dan mediator yang menghadiri proses mediasi, sedangkan pihak lain tidak diperkenankan untuk menghadiri proses mediasi. Kerahasiaan dan ketertutupan ini juga sering menjadi daya tarik tertentu

²⁶ Laurence Bolle. 2001. *Ibid*, hlm. 21.

bagi kalangan tertentu, terutama para pengusaha yang tidak menginginkan masalah yang dihadapinya dipublikasikan di media massa.

Ketiga, dalam proses mediasi, pihak materil atau prinsipal dapat secara langsung berperan serta dalam melakukan perundingan dan tawar-menawar untuk mencari penyelesaian masalah tanpa harus diwakili oleh kuasa hukum masing-masing. Karena prosedur mediasi amat leluasa dan para pihak yang tidak memiliki latar belakang pendidikan hukum atau advokat dapat berperan serta dalam proses mediasi. Para pihak dalam proses mediasi dapat menggunakan bahasa sehari-hari yang lazim mereka gunakan, dan sebaliknya tidak perlu menggunakan bahasa-bahasa atau istilah-istilah hukum seperti yang lazim digunakan oleh para advokat dalam beracara di persidangan pengadilan.

Keempat, para pihak melalui proses mediasi dapat membahas berbagai aspek atau sisi dari perselisihan mereka, tidak hanya aspek hukum, tetapi juga aspek-aspek lainnya. Pembuktian merupakan aspek hukum terpenting dalam proses litigasi. Pernyataan tanpa dukungan bukti yang kuat, maka posisi seseorang akan lemah. Dalam proses mediasi bisa saja aspek pembuktian dikesampingkan demi kepentingan lain, misalnya demi terpeliharanya hubungan baik, maka satu pihak bersedia memenuhi permintaan pihak lain walau tanpa dukungan bukti kuat, ataupun situasi sebaliknya terdapat bukti kuat adanya keterlambatan pembayaran, namun pihak berpiutang tetap bersedia menjadwalkan ulang kewajiban pembayaran demi hubungan bisnis yang baik di masa depan. Proses pengadilan tidak dirancang atau dibangun untuk menyelesaikan sengketa-sengketa dengan multiaspek, tetapi lebih fokus pada aspek hukum semata. Sebaliknya, mediasi karena keleluasaan dan sifatnya yang mufakat dapat digunakan untuk membahas berbagai sisi sebuah sengketa.

Kelima, sesuai sifatnya yang konsensual atau mufakat dan kolaboratif, mediasi dapat menghasilkan penyelesaian menang-menang bagi para pihak (*win-win solution*). Sebaliknya litigasi dan arbitrase cenderung menghasilkan penyelesaian menang-kalah (*win-lose solution*) karena prosesnya bersifat permusuhan dan memutus.

Keenam, mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang relatif murah dan tidak makan waktu jika dibandingkan proses litigasi atau berperkara di

pengadilan. Hasil mediasi berupa kesepakatan merupakan penyelesaian yang diupayakan oleh para pihak sendiri, sehingga para pihak tidak akan mengajukan keberatan atas hasil kerjanya sendiri.

Di sisi lain kekuatan mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa juga memiliki beberapa kelemahan yang perlu disadari oleh peminat mediasi. Pertama, bahwa mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus. Jika hanya salah satu pihak saja memiliki keinginan menempuh mediasi, sedangkan pihak lawannya tidak memiliki keinginan yang sama, maka mediasi tidak akan pernah terjadi dan jika terlaksana tidak akan berjalan efektif. Keadaan ini terutama jika penggunaan mediasi bersifat sukarela.

Kedua, apabila para pihak yang tidak memiliki itikad baik maka memanfaatkan proses mediasi sebagai taktik untuk mengulur-ulur waktu penyelesaian sengketa, misalnya dengan tidak mematuhi jadwal sesi-sesi mediasi atau berunding sekedar untuk memperoleh informasi tentang kelemahan lawan.

Ketiga, beberapa jenis kasus mungkin tidak dapat dimediasi, terutama kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah ideologis dan nilai dasar yang tidak menyediakan ruang bagi para pihak untuk melakukan kompromi-kompromi.

Keempat, mediasi dipandang tidak tepat untuk digunakan jika masalah pokok dalam sebuah sengketa adalah soal penentuan hak (*right*) karena sengketa soal penentuan hak haruslah diputus oleh hakim, sedangkan mediasi lebih tepat untuk digunakan menyelesaikan sengketa terkait dengan kepentingan (*interests*).

Kelima, secara normatif mediasi hanya dapat ditempuh atau digunakan dalam lapangan hukum privat tidak dalam lapangan hukum pidana. Larangan ini didasarkan pada perbedaan kategoris antara hukum privat dan hukum pidana, khususnya terhadap delik biasa.

Mediasi dijadikan sebagai pilihan jalan damai dalam menyelesaikan sengketa perdata antara lain disebabkan sebagai berikut.²⁷

1. Penyelesaian melalui mediasi tidak hanya dilakukan diluar pengadilan saja, akan tetapi Mahkamah Agung berpendapat prosedur mediasi patut untuk ditempuh bagi para pihak yang beracara di pengadilan.

²⁷ Laurence Bolle. 2001. *Ibid*, hlm. 45-48.

2. Langkah ini dilakukan pada saat sidang pertama kali digelar.
3. Adapun pertimbangan dari Mahkamah Agung, mediasi merupakan salah satu solusi dalam mengatasi menumpuknya perkara di pengadilan.
4. Proses ini dinilai lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses kepada para pihak yang bersengketa untuk memperoleh keadilan atau penyelesaian yang memuaskan atas engketa yang dihadapi.
5. Di samping itu institusionalisasi proses mediasi ke dalam sistem peradilan dapat memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga pengadilan dalam penyelesaian sengketa di samping proses pengadilan yang bersifat memutus (ajudikatif).

1.5.2 Dasar Hukum Mediasi

Di dalam Pasal 1851 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara.²⁸ Kemudian dikenal juga dengan istilah *dading* yaitu suatu persetujuan tertulis secara damai untuk menyelesaikan atau memberhentikan berlangsungnya terus suatu perkara.²⁹

Di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan penjelasannya tidak ditemukan pengertian mediasi, namun hanya memberikan keterangan bahwa jika sengketa tidak mencapai kesepakatan maka sengketa bisa diselesaikan melalui penasehat ahli atau mediator.³⁰

Dasar hukum mediasi di Indonesia adalah:

1. Pancasila dan UUD 1945, disiratkan dalam filosofinya bahwa asas penyelesaian sengketa adalah musyawarah untuk mufakat.
2. HIR Pasal 130 (HIR= Pasal 154 RBg = Pasal 31 Rv)

²⁸ Subekti & Tjitrosudiro. 2005. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 414.

²⁹ Simorangkir. 2004. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 33.

³⁰ Bunyi Pasal 6 ayat (3) UU No. 30 Tahun 1999 adalah "Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui mediasi"

3. UU Nomor. 1 Tahun 1974 jo Pasal 39 , UU Nomor.7 Tahun 1989 jo. UU nomor 3 Tahun 2006 jo. UU nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama Pasal 65 dan 82, PP Nomor. 9 Tahun 1975 Pasal 31 dan KHI Pasal 115, 131 ayat (2), 143 ayat (1) dan (2), dan 144.
4. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor.1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai (Eks Pasal 130 HIR/154 RBg).
5. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor. 02 tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
6. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor. 01 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
7. Mediasi atau APS di luar Pengadilan diatur dalam Pasal 6 UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Untuk saat ini, pemberlakuan mediasi dalam sistem peradilan di Indonesia didasarkan pada Perma Nomor 1 Tahun 2008 yang menetapkan mediasi sebagai bagian dari hukum acara dalam perkara perdata, sehingga suatu putusan akan menjadi batal demi hukum manakala tidak melalui proses mediasi (Perma Pasal 2). Meskipun tidak dapat dibandingkan dengan Undang-Undang, Perma ini dipandang sebagai kemajuan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang masih menganggap mediasi sebagai penyelesaian sengketa di luar pengadilan, (Pasal 1 butir 10). Sedangkan tujuan utama dari pengintegrasian mediasi dalam proses beracara di peradilan adalah tidak lain untuk mengurangi tunggakan perkara di MA yang semakin meningkat dari tahun ke tahun.

Jika para pihak bersepakat untuk menempuh upaya perdamaian sedangkan perkara sedang berada dalam proses upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali tetapi belum diputus, maka para pihak wajib menyampaikan secara tertulis kehendaknya itu kepada Ketua Pengadilan Agama yang mengadili perkara yang bersangkutan (Pasal 21 ayat 1-2).

Majelis hakim pemeriksa di tingkat banding, kasasi atau peninjauan kembali wajib menunda pemeriksaan perkara yang bersangkutan selama 14 (empat

belas) hari kerja sejak menerima pemberitahuan tentang adanya kehendak para pihak untuk menempuh upaya perdamaian (Pasal 21 ayat 4).

1.6 Kerangka Konseptual

Berdasarkan pada uraian dari kerangka teoritis maka konseptual yang digunakan dalam melakukan analisis studi putusan sengketa perdata dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Mediasi adalah bentuk penyelesaian sengketa memiliki kekuatan-kekuatan sehingga mediasi menjadi salah satu pilihan yang dapat dimanfaatkan oleh mereka yang tengah bersengketa. Mediasi dalam penelitian tesis ini adalah berkaitan dengan penerapan yang dilakukan dalam proses mediasi yang terjadi antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol sebagai upaya mencari solusi dalam penyelesaian sengketa perdata tersebut.
2. Arbitrase adalah bentuk lain daripada penyelesaian sengketa dengan menggunakan pihak ketiga (sebagai lawan dari proses litigasi dan penilaian hakim juri). Di dalam penelitian tesis ini, arbitrase yang dimaksud dalam langkah-langkah hukum yang ditempuh oleh pihak-pihak dalam menyelesaikan sengketa tanpa melalui Pengadilan dalam kasus sengketa perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol dengan mengacu pada Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

1.7 Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka teori tertentu.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu

atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.³¹ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini, yaitu:

1. Jenis Penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian normatif. Pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.³²

2. Sifat Penelitian.

Dilihat dari sifat dan tujuannya maka bentuk penelitian yang dilakukan dalam tesis ini adalah termasuk penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasi, dan menginterpretasikannya.³³

Dari jenis dan sifat penelitian tersebut di atas dimaksudkan untuk memberikan gambaran semua data yang diperoleh berkaitan dengan judul penelitian secara jelas dan rinci untuk kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan dalam penelitian tesis ini yaitu Penerapan Media dalam Sengketa Perdata antara PT Sea World Indonesia dengan PT Pembangunan Jaya Ancol dengan menggunakan studi putusan perkara.

3. Pendekatan Penelitian.

Pendekatan yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penulisan hukum ini adalah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema utama dalam suatu penelitian. Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.³⁴

³¹ Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, hlm. 42.

³² Soerjono Soekanto. *Ibid*, hlm. 52.

³³ *Ibid*, hlm. 10.

³⁴ Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, hlm. 302.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah data sekunder. Data sekunder tidak diperoleh langsung dari sumbernya, tetapi diperoleh dari bahan pustaka, yaitu peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang sesuai dan mencakup permasalahan dalam penelitian hukum ini, maka peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, yakni kegiatan pengumpulan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, literatur-literatur, dan lain-lain sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

6. Analisis Data

Menurut Moleong, analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.³⁵ Analisis data merupakan tahap yang penting dan menentukan, karena pada tahap ini terjadi proses pengolahan data.

Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah teknik analisis data kualitatif. Dalam penelitian kualitatif sumber data bisa berupa orang, peristiwa, lokasi, benda, dokumen atau arsip. Beragam sumber tersebut menurut cara tertentu yang sesuai guna mendapatkan data. Pada penelitian kualitatif proses analisisnya dilakukan sejak awal bersamaan dengan proses pengumpulan data.³⁶

1.8 Sistematika Penulisan

Penelitian tesis ini disusun menjadi lima bab dengan sistematika sebagai berikut.

Bab I Pendahuluan, berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

³⁵ Lexi J Maleong. 2001. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, hlm. 103.

³⁶ H.B. Sutopo. 1988. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press, hlm. 34.

Bab II Tinjauan Pustaka berisikan tentang penjabaran teori dan pendekatan hukum yang relevan yang digunakan untuk menganalisis permasalahan yang ada di dalam tesis ini yaitu tentang Mediasi dalam Sengketa Perdata.

Bab III Metode Penelitian berisikan tentang jenis penelitian, tahap pengumpulan data, teknis analisa data yang sesuai dengan permasalahan dalam tesis ini.

Bab IV Hasil Analisis dan Pembahasan, berisikan hasil analisis tentang Penerapan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Antara PT Sea World Indonesia Dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (Studi Putusan No: 305/Pdt.G/BANI/2014/PN.Jkt.Utr.Jo.425 B/ Pdt.Sus-Arbt/2016).

Bab V Penutup berisikan tentang kesimpulan dan saran.

