

ABSTRAK

Sengketa tanah sering terjadi dikarenakan adanya perbuatan hukum berupa peralihan hak. Menurut *prasurvey*, di Kantor Pertanahan Semarang menerima surat aduan sengketa pertanahan sejumlah 1800 kasus pada tahun 2017, dari data tersebut yang diteruskan ke Pengadilan Negeri Semarang yang selesai pada tahapan mediasi di pengadilan angkanya kecil hanya 5% dari jumlah sengketa yang ada, kurang lebih 90 kasus saja. Salah satu kasus yang diselesaikan melalui mediasi di Pengadilan Negeri Semarang yaitu kasus dengan perkara Nomor 25/pdt.g/2017/PN.SMG.

Penelitian ini bertujuan untuk *pertama* mengetahui dan menganalisis pilihan penyelesaian sengketa jual beli di bawah tangan yang kemudian oleh penjual tanahnya dibebani Hak Tanggungan yang diselesaikan melalui jalur mediasi dan *kedua* untuk mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli dalam kasus tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris yakni penelitian dengan melakukan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan pihak KPKNL.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa : 1. Mediasi digunakan untuk menyelesaikan sengketa jual beli tanah di bawah tangan yang kemudian oleh penjual tanah tersebut dibebani hak tanggungan dengan kasus dalam perkara nomor 25/pdt.g/2017/PN.SMG karena para pihak bersepakat untuk mengakhiri sengketa ini pada tahapan mediasi karena alat bukti yang dimiliki oleh penggugat tidak cukup kuat dengan demikian penggugat menerima penawaran berdamai dengan menerima uang tali asih dari pembeli tanah melalui lelang sebesar Rp 20.000.000,00 2. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui lelang dalam kasus tersebut adalah terlindungi. Penilaian hakim yang menentukan apakah pembeli tersebut terlindungi atau tidak.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini bahwa proses mediasi sangat efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah karena telah memberikan *win-win solution* bagi semua pihak yang bersengketa.

Kata Kunci : *Mediasi, Penyelesaian Sengketa, Jual Beli Dibawah Tangan*