

**PENYULUHAN HUKUM: PERAN MEDIASI DALAM MENYELESAIKAN
SENGKETA TANAH SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA
DI LUAR PENGADILAN (DI DESA SUMBERJAYA KECAMATAN
TEMPURAN KABUPATEN KARAWANG)**

Lia Amaliya¹, Ahmad Saprudin², Andi Muhamad Bintang S³, Da'i Safuad Ixal⁴,
Muhamad Aldy Ardiansyah⁵, Zulfiansyah Yusuf Suroso Fakultas Hukum⁶,

Universitas Buana Perjuangan Karawang

liaamalia@ubpkarawang.ac.id, ahmad.saprudin@ubpkarawang.ac.id

Abstrak

Hukum agraria mengatur secara hukum mengenai tanah, dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai dasar yuridisnya. Sengketa tanah adalah salah satu permasalahan pertanahan yang kerap terjadi di Indonesia, dengan karakteristik permasalahan yang rumit dan unik, hal ini berbeda dengan permasalahan di bidang lain. Penyelesaian masalah pertanahan ini dapat dilakukan melalui berbagai macam cara, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan, seperti Mediasi. Penyuluhan hukum ini adalah untuk memberikan pemahaman tentang bagaimana mediasi berperan dalam penyelesaian sengketa tanah sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanpa melibatkan pengadilan. Pelaksanaan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat ini berupa workshop dengan menggunakan metode ceramah yaitu dengan teknik presentasi, dilanjutkan dengan diskusi tanya jawab sebagai bentuk kegiatan workshop. Hasil Pengabdian menunjukkan bahwa Masyarakat belum memahami tentang lembaga mediasi sebagai bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar Pengadilan, serta masyarakat belum mengetahui bahwa hasil mediasi memiliki kekuatan hukum yang mengikat selayaknya undang-undang.

Kata Kunci: Mediasi, Sengketa Tanah, Alternatif Penyelesaian Sengketa.

PENDAHULUAN

Permasalahan sengketa tanah dapat sekali terjadi pada setiap pihak, dimulai dari permasalahan sengketa antar individu maupun kelompok, antar suatu perusahaan dengan suatu perusahaan maupun dengan negara. Permasalahan sengketa tanah di Indonesia dapat timbul karena berbagai faktor yang menyebabkan tanah tersebut menjadi objek sengketa.

Di Indonesia suatu tanah diatur secara hukum melalui hukum agraria, dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai dasar yuridisnya. Undang-undang ini bertujuan untuk menjadi landasan dalam penyusunan hukum agraria nasional guna mencapai suatu kemakmuran, kegembiraan, dan keadilan bagi negara serta masyarakatnya, terlebih khususnya petani, untuk mewujudkan masyarakat yang berkeadilan serta sejahtera.

Salah satu masalah pertanahan di Indonesia adalah masih adanya tumpang tindih kepemilikan. Hal ini mencakup satu bidang tanah yang memiliki klaim dari dua atau lebih pihak, tumpang tindih batas dengan tanah yang berdekatan, serta ketidakakuratan batas tanah, sertifikat ganda, tanah timbul, sengketa waris tanah, pengakuan kepemilikan atas tanah, dan berbagai masalah tanah lainnya sering terjadi di Indonesia¹. Semua masalah ini memerlukan penyelesaian yang tepat dan cepat. Biasanya, penyelesaian sengketa tanah dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Umum, tergantung pada jenis permasalahan yang dihadapi.

Akan tetapi permasalahan-permasalahan sengketa tanah tersebut tidak selamanya dapat diselesaikan melalui pengadilan. Terdapat beberapa permasalahan atau kondisi yang mengakibatkan penyelesaian sengketa pertanahan tidak bisa dilakukan dengan jalur persidangan, tetapi harus dilakukan melalui prosedur alternatif di luar persidangan. Penyelesaian di luar persidangan dilakukan dengan tujuan menyelesaikan konflik hukum tanpa melibatkan pengadilan, dan ini dilakukan untuk kepentingan para pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut serta untuk mengurangi biaya litigasi yang biasanya di bebaskan ketika menggunakan metode konvensional dan untuk mengurangi

penundaan waktu serta mencegah timbulnya suatu sengketa hukum yang biasanya terjadi ketika proses pengadilan berlangsung.

Berdasarkan Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 menyebutkan bahwa “Penyelesaian kasus sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui Mediasi”. Mediasi adalah sebuah metode untuk menyelesaikan konflik permasalahan yang akan melibatkan mediator sebagai pihak yang netral, pihak tersebut berupa mediator di mana mereka bertindak sebagai penengah untuk membantu mencapai kesepakatan yang hasilnya memuaskan untuk pihak-pihak yang bersengketa. Ini berbeda dari proses persidangan atau arbitrase. Dalam mediasi, mediator tidak memiliki kekuasaan untuk memutuskan hasil dari sengketa, melainkan mereka bertugas membantu para pihak yang berselisih mencapai kesepakatan penyelesaian yang cocok bagi semua dan disetujui secara bersama-sama.³ Berdasarkan uraian latar belakang tersebut dengan memperhatikan pokok-pokok pikiran tersebut, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam pengabdian ini adalah: (1) Bagaimanakah Peran Mediasi dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah sebagai bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan? (2) Bagaimanakah kekuatan Hukum Hasil Mediasi yang dilakukan di Luar Pengadilan?

METODE

Metode dalam Pelaksanaan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat ini berupa workshop dengan menggunakan metode ceramah yaitu dengan teknik presentasi, dilanjutkan dengan diskusi tanya jawab sebagai bentuk kegiatan workshop. Tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman kepada Masyarakat dan Aparatur Desa Sumberjaya tentang Peran mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah sebagai upaya alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran Mediasi dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah sebagai bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Definisi tentang sengketa tanah diuraikan dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan bahwa “Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas”. Terdapat berbagai macam jenis kelompok sengketa yang berkaitan dengan sengketa pertanahan ini, secara umum, berbagai macam tipe sengketa tanah bisa dikelompokkan menjadi beberapa klasifikasi, yaitu:

1. Penggunaan tanah tanpa izin merujuk pada perbedaan dalam pandangan, nilai, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan status kepemilikan tanah tertentu yang belum atau tidak didukung dengan izin resmi, baik itu tanah negara yang belum ditetapkan status kepemilikannya maupun tanah yang sudah dikuasai oleh pihak tertentu.
2. Pertentangan batas adalah situasi di mana terdapat perbedaan dalam pandangan, penilaian, dan kepentingan terkait lokasi, batas, dan ukuran lahan yang diakui oleh satu pihak, baik yang sudah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Perselisihan warisan adalah ketidaksepakatan dalam pandangan, penilaian, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan kepemilikan atas tanah tertentu yang berasal dari pewarisan.
4. Penjualan berulang adalah perbedaan dalam pandangan, nilai, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan kepemilikan atas suatu tanah yang telah dijual kepada beberapa orang.
5. Sertifikat ganda merujuk pada perbedaan pandangan, penilaian, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan suatu lahan yang memiliki lebih dari satu sertifikat hak

atas tanah. Sementara itu, sertifikat pengganti mengacu pada perbedaan dalam pemahaman, nilai, atau pandangan, dan juga kepentingan yang terkait dengan tanah yang telah memiliki sertifikat penggantinya untuk menggantikan sertifikat sebelumnya.

6. Akta jual beli tidak sah merujuk pada perbedaan pandangan, penilaian, atau pendapat, serta kepentingan terkait dengan suatu lahan tertentu karena keberadaan Akta Jual Beli yang tidak sah atau palsu.
7. Kesalahan dalam menetapkan batas lahan merujuk pada perbedaan penafsiran atau nilai-nilai penting terkait posisi, batas, dan ukuran lahan yang diakui oleh satu pihak, dan telah diakui oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia karena kesalahan dalam penetapan batas. Sementara itu, tumpang tindih berhubungan dengan perbedaan sudut pandang dan pentingnya nilai-nilai terkait dengan posisi, batas, dan ukuran tanah yang diakui oleh satu pihak karena ada tumpang tindih dalam kepemilikan tanahnya.
8. Keputusan pengadilan mengarah pada perbedaan pandangan, penilaian, pendapat, dan kepentingan terkait dengan keputusan yang ditangani oleh lembaga pengadilan yang terkait dengan penguasaan atau kepemilikan hak atas tanah, atau yang terlibat dalam langkah-langkah untuk menerbitkan hak atas tanah tertentu.

Dalam sengketa pertanahan terdapat berbagai macam faktor penyebab yang dapat mengakibatkan timbulnya sengketa pertanahan dan yang pastinya sengketa tersebut harus diselesaikan. Berbagai macam faktor penyebab timbulnya sengketa pertanahan, yaitu:

1. Administrasi tanah pada masa lalu kurang teratur. Administrasi ini memainkan peran penting dalam menciptakan kepastian hukum. Sebelumnya, dominasi serta kepemilikan atas tanah, khususnya dalam konteks tanah adat, sering sekali tidak dibuktikan dengan dokumen administratif yang lengkap dan tertata dengan baik. Ini menyebabkan perbedaan antara informasi fisik tanah dan informasi administratif serta hukumnya.

2. Peraturan yang saling tumpang tindih. Pertanian dan pemanfaatan sumber daya alam erat kaitannya dengan kehidupan manusia, masyarakat, dan negara.
Ketidakselarasan antara peraturan di sektor pertanian dan lingkungan dengan aturan-aturan tanah sering sekali menyebabkan perselisihan terkait penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan lahan pertanian.
3. Penegakan hukum yang tidak konsisten. Akibat kurangnya konsistensi dalam pengaturan ini, timbul konflik terkait yurisdiksi dan kepentingan, yang menyebabkan penegakan hukum pertanahan sering tidak konsisten. Ini memengaruhi kepastian hukum dan perlindungannya. Dalam era reformasi, terlihat kurangnya harmonisasi dalam upaya memenuhi tuntutan reformasi seperti supremasi hukum, transparansi, dan dukungan terhadap kepentingan rakyat. Supremasi hukum kurang diperhatikan dengan seimbang dari berbagai elemen masyarakat. Ini terlihat dari kecenderungan menyelesaikan masalah dengan kekuatan fisik atau mobilitasi massa daripada memanfaatkan landasan hukum yang menekankan legalitas.
4. Penegakan hukum yang belum konsisten dalam pelaksanaannya. Penegakan hukum juga penting untuk memberikan kepastian hukum, terutama dalam mencegah pendudukan tanah, pemalsuan dokumen kepemilikan tanah, invasi tanah perkebunan, dan situasi serupa.

Penggunaan opsi penyelesaian sengketa non litigasi untuk mengatasi sengketa pertanahan memberikan pilihan metode penyelesaian yang tersedia bagi para pihak yang terlibat dalam perselisihan. Menurut ketentuan yang terdapat dalam Undang- Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka (10) menyatakan bahwa “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.

Dalam hal ini, mediasi merupakan salah satu pilihan yang dapat diambil, sehingga dalam menyelesaikan konflik pertanahan, sesuai dengan ketentuan yang disebutkan Pasal 43 dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan berbicara tentang mekanisme dan prosedur yang harus diikuti dalam menangani serta menyelesaikan sengketa atau masalah pertanahan yang menyebutkan bahwa penyelesaian kasus (dalam perihal suatu sengketa tanah) bisa diselesaikan melalui mediasi dan lebih lanjut menyebutkan bahwa mediasi dapat dilakukan melalui instansi/lembaga pertanahan atau perorangan.

Mediasi dapat dilakukan tanpa melibatkan proses persidangan di pengadilan. Hasil dari kesepakatan yang telah dicapai melalui mediasi tersebut nantinya akan diajukan ke persidangan untuk dapat disahkan sebagai suatu akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).⁶ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan menyatakan bahwa mediasi harus dilakukan dengan itikad baik, yang mengharuskan para pihak yang bersengketa memiliki niat yang jujur dan terbuka serta konsisten dalam proses mediasi.

Mediasi memiliki peranan penting dalam suatu cara non litigasi sengketa pertanahan, dalam melakukan penuntasan suatu permasalahan pertanahan non litigasi dengan menggunakan cara mediasi memiliki beberapa keuntungan jika digunakan dalam proses menyelesaikan suatu sengketa tanah seperti proses serta prosedurnya yang sederhana dan relatif tidak mahal. Mediasi mempunyai kapasitas untuk menjadikan suatu otoritas yang lebih besar kepada setiap pihak yang sedang bersengketa. Selain itu juga mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah turut berperan dalam mengurangi beban peradilan umum dan tata usaha negara, karena mediasi memberikan wewenang yang penting kepada para pihak yang terlibat dan juga memberikan kesempatan kepada mereka untuk menyelesaikan konflik dengan cara yang lebih efisien, efektif, dan memberikan kepastian hukum.

Penyelesaian melalui mediasi mengharuskan adanya suatu pihak lain yang akan bertindak baik sebagai seorang mediator sekaligus sebagai penengah. Melihat perannya seorang mediator, maka tidak dapat dipungkiri bahwa orang yang seseorang yang berperan sebagai mediator harus mempunyai kepribadian dalam menyelesaikan permasalahan dengan menggunakan prinsip-prinsip yang dapat disetujui oleh semua

pihak terlibat, penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dapat membentuk lingkungan yang netral. Dengan demikian, para pihak yang terlibat dalam sengketa dapat mencari seorang mediator untuk bertindak sebagai pihak ketiga yang tidak memihak.

Dalam menjadi mediator dalam suatu permasalahan sengketa, mediator memiliki tugas dan peran dalam kelancaran suatu penyelesaian sengketa. Sehingga seorang mediator memiliki tugas dan peran, yaitu:

1. Mediator berperan membentuk hubungan yang baik dengan pihak-pihak yang sedang bersengketa;
2. Mediator akan mencari strategi tepat untuk mencapai suatu perdamaian;
3. Mediator akan menyusun suatu rencana kerja;
4. Mediator akan melakukan penghimpunan semua permasalahan dari semua pihak-pihak;
5. Mediator harus bisa mengungkapkan suatu permasalahan pihak-pihak yang sedang disembunyikan;
6. Mediator harus merumuskan suatu permasalahan sengketa yang ada;
7. Mediator akan membangun para pihak agar mau untuk mencapai tujuan damai.⁸

Lebih lanjut Horward Raiffa menjelaskan peran seorang mediator mencakup berbagai tingkatan, dimulai dari yang memiliki tingkat kekuatan yang paling rendah hingga yang memiliki tingkat kekuatan yang paling tinggi. Peran yang paling lemah adalah ketika seorang mediator hanya menjalankan tugasnya sebatas:

1. Mengatur pertemuan;
2. Memimpin diskusi tanpa keberpihakan;
3. Menegakkan aturan perundingan untuk memastikan proses berlangsung dengan baik;
4. Mengelola emosi dari semua pihak;
5. Mendorong pihak yang enggan atau tidak yakin untuk menyatakan pendapatnya.

Pada saat berlangsungnya perundingan, mediator menunjukkan peran yang kuat dengan melakukan tindakan sebagai berikut:

1. Menyiapkan dan mencatat hasil perundingan;
2. Menyusun kesepakatan antara para pihak yang terlibat;
3. Memberikan pemahaman kepada para pihak untuk menyadari bahwa penyelesaian sengketa bukanlah tentang menang, tetapi tentang menyelesaikan masalah;
4. Merancang serta menawarkan solusi-solusi alternatif;
5. Membantu pihak-pihak untuk menganalisis opsi-opsi penyelesaian masalah.

Dalam proses mediasi, seorang mediator memiliki wewenang hukum yang diatur oleh Pasal 1 angka 8 dan angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan serta Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut, kekuatan hukum yang dimiliki oleh kedua pihak dalam mediasi setara dengan yang terdapat dalam perjanjian kesepakatan konvensional. Dengan kata lain, kesepakatan yang dicapai dalam mediasi menjadi kesepakatan bersama antara kedua belah pihak.

Berdasarkan peraturan tersebut, kedua belah pihak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian kesepakatan biasa, di mana perjanjian tersebut menjadi kesepakatan yang disetujui bersama. Yang membedakan ialah kehadiran seorang mediator yang telah memiliki sertifikat mediator, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat (7), kesepakatan tersebut harus dicapai dalam waktu 30 hari setelah penandatanganan. Kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum yang bersifat definitif dan mengikat. Namun, kekuatan hukum definitif dan mengikat tersebut tergantung pada niat baik dari kedua belah pihak. Namun, jika salah satu pihak pada akhirnya menolak untuk melaksanakan isi kesepakatan, maka meskipun kesepakatan tersebut didaftarkan di Pengadilan Negeri, tetap tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Dalam proses mediasi terdapat tahapan-tahapan yang dibagi ke dalam proses mediasi, ini dijelaskan oleh beberapa sarjana. Riskin dan Westbrook menguraikan proses mediasi menjadi 5 tahapan berikut:

1. Setuju untuk mengikuti mediasi;
2. Memahami isu-isu yang terkait;

3. Mengidentifikasi berbagai opsi penyelesaian masalah;
4. Sampai pada titik kesepakatan;
5. Pelaksanaan kesepakatan yang telah dicapai.

Di samping itu, Gary Goodpaster menguraikan bahwa pelaksanaan mediasi melibatkan empat tahap proses yang berbeda, yaitu:

1. Menciptakan Forum, dalam langkah ini, seorang mediator akan mengatur pertemuan untuk memberikan pernyataan pembukaan, mengarahkan menetapkan pedoman untuk perundingan, memperkuat hubungan dan kepercayaan, serta mendengarkan pandangan dari semua pihak yang terlibat, dan melakukan klarifikasi informasi;
2. Pengumpulan serta Pembagian Informasi, pada tahapan ini seorang mediator akan membuat suatu pertemuan khusus secara terpisah yang hal ini bertujuan untuk mengembangkan informasi, melakukan eksplorasi serta membantu dan membimbing para pihak yang sedang bersengketa untuk dapat menyelesaikan masalahnya;
3. Penyelesaian Masalah, tahapan ini mediator mengadakan pertemuan dengan maksud menetapkan agenda serta merumuskan dan meningkatkan kerja sama dalam menyelesaikan masalah, melakukan identifikasi dan pilihan penyelesaian masalah, serta membimbing semua pihak dalam menetapkan prioritas terhadap kepentingan mereka sendiri;
4. Pengambilan Keputusan, tahapan ini mediator mengambil keputusan dengan mengadakan pertemuan dan kaukus, mengalokasikan peraturan, membantu semua pihak dan memperkecil perbedaan, mengevaluasi paket pemecahan masalah, mengklarifikasi perjanjian, dan mendorong pemecahan masalah yang menguntungkan semua pihak.

Ketika mediasi antara pihak-pihak yang berkonflik menghasilkan penyelesaian dalam sengketa mereka maka hal tersebut akan dicatat dalam berita acara penyelesaian, Ini bisa menjadi tambahan bukti terhadap setiap langkah yang diambil para pihak yang sedang bersengketa. Sebab suatu kesepakatan yang diperoleh dari mediasi yang

dilakukan oleh mereka yang terlibat dalam sengketa meskipun dilakukan di luar pengadilan, hal tersebut merupakan hal yang sah dan memiliki kekuatan hukum bagi para pihak tersebut. Hal ini juga terjadi apabila mediasi antara para pihak yang bertikai tidak berhasil mencapai kesepakatan penyelesaian, maka hal tersebut juga tetap di tuangkan dalam suatu berita acara, yang nantinya hal tersebut akan ditindak dan diproses melalui pengadilan.

Namun, dalam mediasi, terdapat kelemahan dalam kekuatan ikatannya. Putusan mediasi dalam sengketa yang bersifat keperdataan murni, penyelesaian sengketa ditujukan sepenuhnya oleh pihak-pihak yang terlibat. Suatu interaksi sosial hanya dapat terjadi jika terpenuhinya syarat utama yang berupa kontak sosial (social contact) dan komunikasi (communication). Suatu interaksi sosial merujuk pada pengaruh saling antara dua individu atau lebih, entah itu antara individu tunggal atau antara individu dengan kelompok lainnya, yang semuanya dilakukan dengan tujuan mencapai suatu tujuan tertentu.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata “semua” menegaskan bahwa setiap individu memiliki lisensi untuk menetapkan perjanjian dengan siapa pun dan mengenai apa pun, asalkan tidak melanggar hukum. Ini berarti bahwa setiap ketentuan yang disetujui dalam perjanjian oleh para pihak memiliki kewajiban hukum yang bersifat mengikat dan harus dijalankan oleh seluruh pihak yang terlibat dalam sengketa.

Kesepakatan atau putusan mediasi memiliki kekuatan mengikat sehingga para pihak yang terlibat dalam sengketa dapat menjalankannya secara langsung. Hal ini seperti dalam prinsip yang terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Dalam proses mediasi pastinya sering dijumpai hambatan atau kendala-kendala yang menyebabkan suatu proses mediasi tidak dapat dijalankan, sehingga dalam hal ini

mediasi memiliki kelemahan dalam menyelesaikan suatu sengketa. Kelemahan-kelemahan tersebut, di antaranya:

1. Dalam mediasi biasa akan memerlukan waktu yang cukup panjang, yang tergantung pada itikad baik para pihak untuk tercapainya suatu perdamaian;
2. Pelaksanaan eksekusi putusan mediasi yang rumit, terutama karena cara pelaksanaan keputusan yang terlihat mirip dengan pelaksanaan kontrak semata;
3. Dalam mediasi kesuksesan mediasi sangat bergantung pada kesediaan kedua belah pihak untuk bekerja sama dalam menyelesaikan sengketa mereka sampai akhir;
4. Hasil dalam mediasi sering sekali tidak optimal, terutama ketika mediator tidak memiliki informasi atau kewenangan yang cukup;
5. Dari para pihak mediatornya itu sendiri, mediasi ini merupakan proses yang sangat menguras tenaga dan sering kali tidak menghasilkan kesepakatan dalam penyelesaiannya, dan pastinya memerlukan kesabaran tambahan dalam menghadapi pihak-pihak yang bersengketa; dan
6. Jika pengacara atau advokat tidak terlibat dalam mediasi, ada potensi bahwa mediator tidak diberi informasi tentang fakta-fakta hukum yang penting, yang dapat mengakibatkan kesalahan dalam pengambilan keputusan.

Kesuksesan mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah sangat tergantung pada keinginan dari semua pihak yang terlibat dalam sengketa untuk berusaha bekerja sama dalam mencapai kesepakatan yang memuaskan bagi semua pihak.¹⁸ Mediator sebagai pihak ke tiga berperan secara netral untuk mendengarkan dan mendukung pihak-pihak yang terlibat dalam konflik dalam menemukan solusi untuk menyelesaikan masalah terkait sengketa tanah.

B. Kekuatan Hukum Hasil Mediasi yang dilakukan di Luar Pengadilan

Mediasi di luar pengadilan adalah mediasi yang dilakukan oleh mediator, baik perorangan maupun oleh lembaga atau institusi di luar pengadilan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian

Sengketa, mediasi adalah sebagai salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, selain arbitrase atau cara lainnya.

Penggunaan mediasi di luar pengadilan pada dasarnya merupakan penyelesaian masalah sebagai lanjutan dari gagalnya proses sebelumnya, yaitu negosiasi yang telah dilakukan oleh para pihak. Dengan begitu, penyelesaian mediasi diluar pengadilan yang melibatkan pihak ketiga atau mediator dapat berasal dari perseorangan atau lembaga independen alternatif penyelesaian sengketa yang diajukan sebagai proses lanjutan dari batalnya negosiasi.

Pihak ketiga atau mediator merupakan seseorang atau tim ahli yang mempunyai tugas membantu dalam menyelesaikan permasalahan para pihak dengan proses perundingan. Mediator adalah seorang yang berperan sebagai fasilitator dalam menengahi dalam suatu permasalahan, mediator bertindak sebagai seseorang atau tim ahli yang mempunyai profesi berat dimana ia harus memiliki sikap bijak, netral serta tidak memihak terhadap salah satu pihak yang berselisih. Tugas seorang mediator menjembatani pertemuan para pihak yang berselisih dengan melakukan pengontrolan terhadap proses negosiasi untuk tujuan mnecapai akhir penyelesaian yang dikehendaki para pihak.

Jika mediasi menghasilkan kesepakatan damai, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditanda tangani oleh para pihak dan mediator. Kesepakatan perdamaian adalah dokumen yang memuat syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak guna mengakhiri sengketa yang merupakan hasil dari upaya perdamaian dengan bantuan mediator.¹⁹ Sedangkan menurut Pasal 1851 KUHPerdara menyatakan bahwa Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang berkembang ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan dibuat secara tertulis.

Dalam proses mediasi para pihak wajib menyatakan secara tertulis persetujuan atas kesepakatan yang dicapai. Dan sebelum para pihak menandatangani kesepakatan, mediator memeriksa materi kesepakatan perdamaian untuk menghindari ada

kesepakatan yang bertentangan dengan hukum atau yang tidak dapat dilaksanakan atau yang Memuat itikad yang tidak baik.

Hasil mediasi yang dicapai dengan bantuan mediator itu sendiri pada dasarnya sudah memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak, sepanjang dicapainya kesepakatan perdamaian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Namun berdasarkan Pasal 36 Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyatakan bahawa “Para Pihak dengan atau tanpa bantuan Mediator bersertifikat yang berhasil menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan dengan Kesepakatan Perdamaian dapat mengajukan Kesepakatan Perdamaian kepada Pengadilan yang berwenang untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan”. Berdasarkan Pasal tersebut para pihak memiliki hak untuk mengajukan kesepakatan perdamaian kepada pengadilan yang berwenang untuk memperoleh akta perdamaian (*acte van dading*) dengan cara mengajukan gugatan, yaitu berupa gugatan memperoleh akta perdamaian atas kesepakatan perdamaian diluar pengadilan.

Dalam hal kesepakatan perdamaian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang mengajukan gugatan memperoleh akta perdamaian atas kesepakatan perdamaian diluar pengadilan telah memenuhi seluruh syarat yang diatur dalam undang-undang, maka hakim pemeriksa perkara dapat mengabulkan gugatan yang diajukan dan setelah itu menuangkan kesepakatan perdamaian ke dalam akta perdamaian (*acte van dading*) yang nantinya akan dituangkan ke dalam suatu putusan.

Akta perdamaian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila tidak dilaksanakan, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri yang bersangkutan. Oleh karena itu, maka putusan perdamaian memiliki tiga kekuatan seperti putusan biasa, yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial.

KESIMPULAN

Mediasi merupakan salah satu pilihan yang dapat diambil dalam menyelesaikan konflik pertanahan, hal ini sesuai dengan ketentuan yang disebutkan Pasal 43 dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan berbicara tentang mekanisme dan prosedur yang harus diikuti dalam menangani serta menyelesaikan sengketa atau masalah pertanahan yang menyebutkan bahwa penyelesaian kasus (dalam perihal suatu sengketa tanah) bisa diselesaikan melalui mediasi dan lebih lanjut menyebutkan bahwa mediasi dapat dilakukan melalui instansi/lembaga pertanahan atau perorangan.

Hasil mediasi yang dicapai dengan bantuan mediator itu sendiri pada dasarnya sudah memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak, sepanjang dicapainya kesepakatan perdamaian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun berdasarkan Pasal 36 Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Kesepakatan Perdamaian yang dibuat para pihak harus diajukan kepada Pengadilan yang berwenang untuk memperoleh Akta Perdamaian dengan cara mengajukan gugatan. Akta perdamaian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA BUKU

- Abdurrahman Konoras, 2017, Aspek Hukum Penyelesaian sengketa secara mediasi di Pengadilan, Rajawali Pers, Depok
- Elza Syarief, 2012, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan", Gramedia, Jakarta
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, "Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah", Bhuana Ilmu Populer, Jakarta

- Nita Triana, 2019, *Alternative Dispute Resolution (Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi, Kaizen Sarana Edukasi*, Jakarta
- Susanti Adi Nugroho, 2019, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta
- Suyud Margono, 2004, *ADR (Alternatif Dispute Resolution) & Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*". Ghalia Indonesia, Bogor

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

JURNAL DAN SUMBER LAINNYA

Ervandi Dimas Pambudi, 2019, Efektivitas Mediasi Oleh Mediator Di Luar Pengadilan, *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2

Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso dan Irawati, 2020, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin, *Jurnal Hukum*, Vol. 13, No. 2

Mukti, Dhimas Haris Anggara, 2023, Kekuatan Mengikat Akta Perdamaian (Acte Van Dading) Yang Dibuat Diluar Pengadilan Yang Isinya Berbeda Dengan Putusan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde), *Jurnal Hukum & Pembangunan*: Vol. 53: No. 1, Article 5