

## Implementasi Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Terhadap Perkara Perdata Sengketa Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi

Zulfi Diane Zaini<sup>1</sup> Shafana amalia Azahra<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, Indonesia<sup>1,2</sup>

Email: [zdianezaini@ubl.ac.id](mailto:zdianezaini@ubl.ac.id)<sup>1</sup> [safanaamalia131@gmail.com](mailto:safanaamalia131@gmail.com)<sup>2</sup>

### Abstract

*Land ownership rights in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles are included in the concept of primary land rights. Primary land rights mean rights to land that can be owned or controlled directly by a person or legal entity for a long period of time and can be transferred to other people or their heirs. The problem in this research is regarding how to implement dispute resolution through mediation based on PERMA Number 1 of 2016 concerning Mediation and what the legal force of a Deed of Peace is for both parties in land ownership disputes based on PERMA Number 1 of 2016 concerning Mediation. The research method used in this research is a normative juridical approach and an empirical approach. Secondary data is data obtained through library research, such as literature books and scientific works related to research problems. Secondary data consists of 3 (three) Legal Materials, namely, Primary, Secondary and Tertiary Legal Materials. Prime data is data obtained from research results in the field directly on research objects (field research) carried out by means of direct observation and interviews. The results of this research show that the Tanjungkarang Class 1 A District Court has implemented dispute resolution which is handled by every judge who is obliged to make an offer or peace to both parties in the dispute. If the case examining judge does not order mediation first then it is considered to have violated the law regarding Mediation in the Courts and the Supreme Court with an interim decision will order the Court of First Instance to carry out the Mediation Process, with the time limit given for the interim decision starting from 30 days after notification of the interim decision of the High Court or Supreme Court. The Legal Strength of the Deed of Peace for both parties in a Land Ownership Dispute Based on PERMA Number 1 of 2016 concerning Mediation, has the same strength as that which has permanent and final legal force because it cannot be appealed, cassation or judicial review and has executorial power for the Parties.*

**Keywords:** Dispute Resolution, Mediation, Civil Law, Land Ownership



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

### PENDAHULUAN

Indonesia juga termasuk dalam salah satu negara agraris sehingga tanah memiliki arti penting dalam kehidupan rakyat Indonesia. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekadar tempat hidup, tetapi lebih dari itu karena tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.<sup>1</sup> Tanah merupakan benda yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dapat dikatakan bahwa hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Hubungan yang bersifat abadi dan kekal itu dapat dibuktikan dengan melihat kenyataan sejak manusia hidup sampai manusia meninggal selalu membutuhkan tanah. Dalam segala kegiatan dan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya manusia tidak bisa melepaskan peran penting tanah. Besarnya pengaruh tanah terhadap kehidupan manusia, menjadikan hal yang penting bagi negara untuk mengatur

<sup>1</sup> Rusmadi Murad. 2001. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 22.

dengan membentuk hukum yang dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat dengan menciptakan keadilan, ketertiban, dan kepastian dalam menjalankan kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Hukum sebagai suatu instrumen penting dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara tentu akan mengikat kepada setiap warga negara yang berarti setiap tindakan maupun peristiwa yang terjadi maka akan ada hukum yang melekat kepadanya sebagai suatu konsekuensi terhadap tindakan yang ia lakukan. Begitu juga hukum yang terkait mengenai pertanahan, tanah adalah salah satu karunia yang diberikan oleh Tuhan kepada seluruh manusia yang ada dimuka bumi sebagai upaya untuk dapat tinggal, bersosialisasi ataupun untuk kegiatan bercocok tanam yang memiliki kepentingan untuk kehidupan orang banyak, Namun meskipun demikian sering dijumpai terjadinya sengketa tanah diantara individu dan individu yang menimbulkan perselisihan diantara kedua belah pihak dan harus diselesaikan secara hukum. Negara akan memberikan tanah kepada seseorang atau Badan Hukum dengan sesuatu hak dengan keperluannya. Adapun Hal ini dapat dilihat dari Pasal 2 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>2</sup>

Penguasaan negara terhadap tanah-tanah di Indonesia artinya bahwa negara diberi wewenang sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan perembukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air, dan ruang angkasa, beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>3</sup>

Dewasa ini laju pertumbuhan penduduk di Indonesia sangatlah cepat, sedangkan luas tanah yang ada tidak ikut berkembang bersesuaian dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia, tidak dapat dipungkiri bahwa persengkataan tanah di Indonesia sering terjadi. Maka, pemerintah Indonesia senantiasa membuat rencana umum mengenai persediaan peruntukan dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi tercapainya kesejahteraan masyarakat pada umumnya.<sup>4</sup> Masalah-masalah tanah yang berkaitan dengan laju pertumbuhan penduduk di Indonesia antara lain disebabkan karena terbatasnya lahan untuk tempat tinggal, lahan pertanian, lahan untuk fasilitas pendidikan, lahan untuk fasilitas kesehatan, lahan untuk aktivitas perekonomian, dan masih banyak lagi. Sengketa pertanahan yang terjadi beragam pula jenisnya, seperti sengketa hak kepemilikan, penyerobotan tanah, sertifikat ganda, dan masih banyak jenis sengketa pertanahan lainnya. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Terjadinya Sengketa yang menimbulkan suatu perbedaan pendapat diantara pihak-pihak yang terlibat, selain itu Sengketa merupakan bentuk aktualisasi atas perbedaan kepentingan diantara kedua belah pihak atau lebih Suatu situasi dimana kedua belah pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya

---

<sup>2</sup> Mudjono. 2012. *Hukum Agraria*, Yogyakarta Liberty, Yogyakarta, hlm. 5.

<sup>3</sup> *Ibid.* hlm. 5

<sup>4</sup> Rusmadi Murad. *Op. Cit.*, hlm.7.

memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah situasi berubah atau berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, secara langsung maupun tidak langsung kepada pihak penyebab kerugian atau pihak lain.

Munculnya sengketa yang berkepanjangan mendorong umat manusia mencari jalan penyelesaian yang humanist, mudah, dan adil, dimana kedua belah pihak tidak merasa dirugikan (*win-win solution*). Sebagaimana diketahui, terdapat beragam saluran yang dapat ditempuh setiap pihak yang bersengketa untuk mendapatkan solusi dari sengketa pertanahan. Para pihak yang berperkara dapat menempuh jalur *litigasi* dan/ atau *non litigasi*. Jalur *litigasi* melalui lembaga peradilan yaitu Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan jalur *non litigasi* dapat ditempuh dengan rekonsiliasi, negosiasi, arbitrase, dan mediasi.<sup>5</sup> Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral (pihak ketiga) yang tidak memiliki kewenangan memutus Mediasi sebagai salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundangan-undangan dalam berbagai bentuk konteks sengketa.<sup>6</sup> Mediasi di Pengadilan merupakan pelembagaan dan pemberdayaan perdamaian (*court connected mediation*) dengan landasan filosofisnya adalah upaya penyelesaian sengketa, konflik atau perkara dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat yang diliputi oleh semangat kekeluargaan. Hal tersebut mengandung arti bahwa setiap sengketa, konflik atau perkara hendaknya diselesaikan melalui prosedur perundingan atau perdamaian di antara pihak yang bersengketa untuk memperoleh kesepakatan bersama. Semula mediasi di pengadilan cenderung bersifat fakultatif atau sukarela (*voluntary*), tetapi kini mengarah pada sifat *imperative* atau memaksa (*compulsory*).<sup>7</sup>

Mediasi di pengadilan merupakan hasil pengembangan dan pemberdayaan kelembagaan perdamaian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 130 *Herziene Indonesische Reglement* (selanjutnya di singkat *HIR*), (*RBg*)/154 *Reglement Buitengewesten* (selanjutnya di singkat *RBg*), yang mengharuskan hakim yang menyidangkan suatu perkara dengan sungguh-sungguh mengusahakan perdamaian diantara para pihak yang berperkara.<sup>8</sup> Berdasarkan uraian di atas dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana implementasi penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi serta bagaimana kekuatan hukum dari akta perdamaian bagi kedua belah pihak dalam sengketa kepemilikan atas tanah berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi?

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (Library Research) dan penelitian lapangan (Field Research). Pengolahan data dilakukan dengan menyeleksi dan memeriksa data yang diperoleh melalui kelengkapannya, serta mengklasifikasi atau mengelompokkan data secara sistematis. Analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Implementasi Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi**

---

<sup>5</sup> Usman, R. 2002. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 34.

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm. 35.

<sup>7</sup> *Ibid.* hlm. 37.

<sup>8</sup> Rahadi Wasi Bintoro. 2016. *Kajian Ontologis Lembaga Mediasi di Pengadilan*, Jurnal Yuridika, Januari-April, Vol. 31, No.1, hlm. 72.

Mekanisme penyelesaian sengketa di bagi atas dua yakni penyelesaian sengketa melalui Pengadilan (*Litigasi*) dan penyelesaian sengketa tidak melalui Pengadilan (*Non Litigasi*). Indonesia sebagai suatu Negara yang terdiri atas berbagai macam ragam suku dan budaya, memiliki cara berbeda-beda dalam menyelesaikan suatu sengketa yang terjadi kepada mereka. Secara garis besar, masyarakat pada umumnya menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan cara bermusyawarah dan menjadikan ketua adat atau orang-orang yang dituakan sebagai penengah atas sengketa yang dihadapi. Seiring dengan perkembangan zaman, penyelesaian sengketa pada masyarakat secara perlahan-lahan mulai dipengaruhi oleh budaya barat yang menekankan bahwa penyelesaian sengketa harus ditempuh melalui Pengadilan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Samsumar Hidayat, selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas 1A beliau menjelaskan bahwa Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dari jalur *litigasi* maupun non *litigasi* kebanyakan dari masyarakat memilih untuk menyelesaikan sengketa dengan jalur yang lebih menguntungkan kedua belah pihak untuk menghindari perselisihan lebih lanjut, maka menggunakan penyelesaian secara Mediasi merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan perselisihan diantara kedua belah pihak. Mediasi atau yang sering disebut dengan istilah pihak ke 3 yang memiliki sifat netral, ketika mendengar kata Mediasi pasti ada seorang Hakim yang merupakan pejabat yang memiliki wewenang untuk dapat mengadili, dalam proses melaksanakan Mediasi dalam proses penyelesaian sengketa, Hakim wajib untuk memberikan penawaran atau perdamaian kepada kedua belah pihak yang sedang bersengketa, selanjutnya Hakim akan memberikan keterangan atau penjelasan terkait perdamaian sebagai upaya cara penyelesaian yang lebih baik dari penyelesaian sengketa melalui jalur Mediasi baik dari segi waktu, biaya perkara, dari pada harus menyelesaikan sengketa melalui jalur Putusan Pengadilan yang akan memakan banyak waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Jika melihat pada Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, apabila Hakim tidak menyarankan Mediasi terlebih dahulu maka dianggap melanggar Perundang-undangan mengenai Mediasi di Pengadilan dan Mahkamah Agung dengan putusan sela dan akan memerintahkan Pengadilan Tingkat Pertama melakukan Mediasi, dengan batas waktu yang diberikan dari putusan sela tersebut terhitung dari 30 hari setelah pemberitahuan putusan sela Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Samsumar Hidayat, dikatakan bahwa pada saat akan melakukan Proses Mediasi, para pihak baik Penggugat maupun Tergugat diberikan penjelasan tentang tahap-tahap atau prosedur dalam melakukan Mediasi oleh Hakim yang pada perkara berisikan:

1. Suatu pengertian dan manfaat dalam Mediasi, sebagai upaya memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak dibandingkan putusan dari Pengadilan yang akan hanya memenangkan salah satu pihak saja.
2. Mewajibkan kepada para pihak yang bersengketa untuk dapat hadir langsung pada proses Mediasi serta memberitahukan apa akibat apabila para pihak atau salah satu pihak tidak beritikad baik dalam jalannya proses Mediasi.
3. Menggunakan Mediator dari non Hakim atau bukan Pegawai Pengadilan karena penggunaan Mediator Hakim atau Pegawai Pengadilan tidak dikenakan biaya.
4. Pihak-Pihak yang sudah setuju untuk melaksanakan Mediasi di Persidangan maka dari hasil yang dilakukan kedua belah pihak akan dikukuhkan dalam bentuk Akta Perdamaian selain itu adanya kewajiban dari masing-masing pihak untuk dapat menandatangani isi dari formulir dalam penjelasan Mediasi.

Sesudah Mediator menjelaskan mengenai proses tata cara melaksanakan Mediasi Hakim Pemeriksa Perkara akan mewajibkan bagi para pihak untuk dapat menempuh jalur Mediasi

pada hari itu untuk bisa menentukan perantara yang akan digunakan dalam batas selama dua (2) hari. Hakim yang bertindak dalam menyelesaikan wajib tidak ikut campur atau netral terhadap keputusan yang akan di setujui oleh kedua belah pihak yang sedang berperkara, dan tidak boleh terpengaruh oleh internal maupun eksternal Hakim, selain itu seorang Mediator tidak diizinkan untuk berperan menjadi Hakim, dia tidak bisa menetapkan yang mana salah dan benar dan juga tidak boleh bertindak menasihati kedua belah pihak, tetapi hanya berperan sebagai penolong. Pada proses pemeriksaan seorang Hakim akan menangguk proses Persidangan sebagai upaya kedua belah pihak mencapai perdamaian, penanggukan berjangka tersebut dibentuk untuk para pihak baik pihak Tergugat ataupun Penggugat dalam melakukan Mediasi yang dihitung dari 30 hari ketika telah melakukan Mediasi Hakim Pemeriksa Perkara. Jika waktu yang sudah diberikan tidak mencukupi maka akan diberikan waktu kembali kurang lebih sebanyak 30 hari terhitung dari jangka Mediasi yang telah diperintahkan Hakim Pemeriksa Perkara selain itu para pihak wajib harus memohonkan sebuah permintaan tambahan kepada Hakim Pemeriksa Perkara dan harus mengungkapkan alasan-alasan mengapa diperlukan perpanjangan.<sup>9</sup>

Seorang Mediator dari Hakim ataupun Pegawai dari Pengadilan yang ditunjuk menjadi perantara dan dapat memilih saat dilakukannya pelaksanaan Mediasi, sesudah menerima penunjuk prantara dari Hakim Pemeriksa Perkara, seorang Mediator, Hakim ataupun Pegawai Pengadilan yang sudah dipilih dapat menggunakan gedung Pengadilan tanpa adanya biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak, Proses Mediasi yang berhasil atau mencapai konvensi diantara para pihak yang bersengketa akan dibantu oleh Mediator dan akan merumuskan secara tertulis pada kesepakatan Nota Perdamaian yang sudah ditanda tangani oleh Para Pihak dan Mediator. Pada proses penetapan kesepakatan diantara kedua belah pihak Hakim ataupun Pegawai Pengadilan yang ditunjuk harus memastikan terhadap konvensi supaya tidak adanya pertentangan dalam menggunakan hukum, supaya adanya ketertiban umum dan kesusilaan, dan tidak menimbulkan kerugian baik dipihak Moderator atau pihak-pihak yang terkait, jika disalah satu pihak akan diwakili oleh seorang kuasa hukum diharuskan menaruh suatu pernyataan tertulis yang mana berisi kesepakatan terhadap setiap keputusan yang dicapai selain itu seorang Mediator akan mengajukan persetujuan perdamaian pada Hakim Pemeriksa Perkara yang lalu dicatat dalam sebuah Akta Perdamaian.<sup>10</sup>

Ketika sudah mendapatkan kesepakatan perdamaian dari kedua belah pihak maka kondisi dan ketentuannya harus sudah terpenuhi, setelah itu Hakim Pemeriksa Perkara yang sudah ditetapkan saat sidang akan membacakan dari isi Akta Perdamaian, setelah dibacakan wajib bagi setiap para pihak untuk mematuhi dan melaksanakan kewajiban perdamaian yang sudah tertulis dalam isi Nota Perdamaian tersebut, jika Proses Mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Petugas Prantara akan membuat laporan secara tertulis pada Hakim Pemeriksa Perkara. Bila merujuk pada *HIR* ataupun *R.Bg* tidak memuat adanya ketegasan terkait sampai kapan batas waktu seorang Hakim dapat berusaha untuk dapat mendamaikan kedua belah pihak, dalam Peraturan tidak adanya batas mengikat suatu batas untuk tercapainya sebuah perdamaian, dampak dari itu setiap waktu selama berjalannya proses Mediasi maka perdamaian dapat diadakan.<sup>11</sup> Hal tersebut bermakna bahwa seorang Hakim dalam memeriksa permasalahan pada Pengadilan Negeri mempunyai kesempatan yang begitu luas untuk dapat membuat atau memperlihatkan sebuah perdamaian pada para pihak yang sedang berperkara dan bukan saja sekali pada saat pertemuan pertama namun pada setiap proses

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 47.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 49.

<sup>11</sup> Rachmadi Usmani, *Op. Cit*, hlm. 18.

adanya Persidangan, hingga dalam akhirnya sebelum Hakim menjatuhkan putusan. Dalam *HIR* dan *R.Bg* tidak terdapat ketegasan tentang hingga kapan batas waktunya Hakim dapat mengusahakan perdamaian. Peraturan tidak mengikat suatu batas saat dalam tercapainya suatu perdamaian, sebagai akibatnya setiap waktu selama proses berjalan perdamaian dapat diadakan. Hal ini berarti bahwa seorang Hakim pada proses pemeriksaan permasalahan pada Pengadilan Negeri memiliki kesempatan yang luas dalam mencapai suatu perdamaian pada para pihak yang sedang berperkara, dan bukan saja pada saat permulaan sidang namun pula dalam setiap sidang yang akan dilaksanakan, semua cara yang dilakukan atau ditempuh oleh seorang Hakim tentu diharapkan untuk menciptakan suatu pencerahan, pengertian dan hasrat dari para pihak-pihak yang sedang melaksanakan persengketaan untuk dapat mengakhiri perkara secara damai dan lebih efisien.

Jika sudah dilaksanakan berbagai upaya proses perdamaian dalam Mediasi yang dilakukan oleh Hakim, dan dalam mendamaikan tersebut menemui titik buntu atau tidak mencapai kata sepakat, Hakim dapat menunda sidang tersebut untuk menghindari adanya penyelesaian yang berlarut-larut atau tidak menemui titik terang, diketahui dalam melakukan perdamaian usaha Hakim dalam penyelesaian sengketa dan menuju perdamaian tidak selalu akan berujung kepada keberhasilan bila para pihak tidak menurunkan ego nya masing-masing untuk ingin menuntaskan perkaranya secara damai, karena perdamaian akan tercapai tergantung pada kebijaksanaan Hakim dan hasrat para pihak yang bersengketa untuk berdamai. Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dianalisis bahwa Mediasi di Pengadilan bersifat wajib. Hal ini mengandung arti proses Mediasi dalam penyelesaian sengketa di Pengadilan harus terlebih dahulu dilakukan penyelesaian melalui perdamaian. Pihak-pihak yang bersengketa di muka Pengadilan, terlebih dahulu harus menyelesaikan persengketaannya melalui perdamaian atau perundingan yang dibantu oleh Mediator maka terdapat beberapa perbedaan prinsip antara Mediasi dengan Persidangan pada umumnya antara lain adalah:

1. Proses Mediasi bersifat informal, Mediator sebagai fasilitator akan menggunakan pendekatan non legal dalam menyelesaikan perkara, sehingga tidak kaku dan rigid. Bagi Mediator non Hakim, pertemuan dapat dilakukan diluar Pengadilan seperti hotel, restoran, dan sebagainya, sehingga suasana yang nyaman relatif lebih baik agar tercipta perdamaian bagi kedua belah pihak. Dalam Mediasi di Pengadilan tetap mengikuti aturan Hukum Acara sebagai pedoman proses, namun tingkat formalitasnya tidak seformal Persidangan di Pengadilan maka proses Mediasi di Pengadilan bersifat semi informal. Artinya tetap terikat pada aturan Hukum acara tertentu sebagai panduan dalam tahapan berjalannya proses. Proses Mediasi dapat ditempuh dengan rileks, tidak perlu ada Penyebutan identitas sebagai Pengugat dan Tergugat. Masing-masing pihak dapat bebas untuk mengajukan usulan dan penawaran, termasuk bagi mereka yang berkedudukan sebagai Tergugat.
2. Waktu yang dibutuhkan relatif singkat dibandingkan dengan proses Persidangan pada umumnya, sesuai dalam Pasal 3 ayat (6) PERMA No 01 tahun 2016 disebutkan bahwa proses Mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari dan dapat diperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) hari berikutnya terhitung sejak berakhirnya waktu 30 hari yang pertama. Perpanjangan waktu Mediasi ini harus berdasarkan atas kesepakatan para pihak. Tenggang waktu yang panjang dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan selalu dikeluhkan oleh para pencari keadilan (*justitiabellen*), karena dengan rentang waktu yang begitu panjang, cenderung akan mendatangkan kerugian bagi para pihak terutama bagi mereka yang berkedudukan sebagai Pengugat.

Dengan demikian Implementasi Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi di Pengadilan Negeri

Tanjungkarang Kelas 1 A telah menerapkan penyelesaian sengketa yang ditangani oleh Setiap Hakim, dan wajib untuk memberikan penawaran atau perdamaian kepada kedua belah pihak yang sedang bersengketa, apabila Hakim tidak menyarankan Mediasi terlebih dahulu maka dianggap melanggar Perundang-undangan mengenai Mediasi di Pengadilan dan Mahkamah Agung dengan putusan sela dan akan merintahkan Pengadilan Tingkat Pertama melakukan Mediasi. Tentu ada batas waktu yang diberikan dari putusan sela tersebut terhitung dari 30 hari setelah pemberitahuan putusan sela Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.

### **Kekuatan Hukum Akta Perdamaian Bagi Kedua Belah Pihak Dalam Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi**

Pasal 27 PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, yang menjelaskan tentang Syarat Sahnya Mediasi Mencapai Kesepakatan adalah :

1. Jika Mediasi menghasilkan kesepakatan perdamaian, para pihak dengan bantuan Mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditanda tangani oleh para pihak dan Mediator.
2. Para pihak dapat mengajukan kesepakatan perdamaian kepada Hakim untuk dikuatkan dalam bentuk Akta Perdamaian.
3. Jika para pihak tidak menghendaki kesepakatan perdamaian dikuatkan dalam bentuk Akta Perdamaian, kesepakatan perdamaian harus memuat klausula pencabutan gugatan dan atau klausula yang menyatakan perkara telah selesai.

Selain dalam Pasal tersebut di atas, Syarat Sah Mediasi juga ditegaskan dalam Pasal 1851 KUHPerdara yang berbunyi bahwa: Persetujuan perdamaian harus bentuk tertulis, boleh Akta dibawah tangan (*onderhandse acte*) dan dapat juga berbentuk Akta Otentik. Berdasarkan bunyi Pasal tersebut diatas dapat disimpulkan PERMA tersebut dimana suatu Akta Perdamaian dibuat ketika telah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersengketa sedangkan di dalam PERMA Akta Perdamaian dapat dimintakan kepada Pengadilan apabila adanya keinginan dari kedua belah pihak yang bersengketa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Faisal Chudari selaku Advokat Kantor Hukum Sujarwo & Partners dijelaskan bahwa Penyelesaian atas perkara perdata termasuk sengketa terkait sengketa jual beli hak atas tanah mengacu pada ketentuan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata. Dimulai dengan adanya gugatan ke Pengadilan diikuti dengan proses Mediasi penyelesaian perkara yang berakhir dengan Akta Perdamaian di muka Pengadilan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mewajibkan terlebih dahulu ditempuh upaya perdamaian dengan bantuan Mediator. Paling lama sehari setelah sidang pertama para pihak harus memilih Mediator yang dimiliki oleh Pengadilan dan yang tidak tercantum dalam daftar Pengadilan.

Terdapat beberapa syarat formal yang harus dipenuhi oleh para pihak yang bersengketa untuk dapat dilakukannya upaya perdamaian, antara lain adanya Persetujuan Kedua Belah Pihak. Dalam usaha melaksanakan perdamaian yang dilakukan oleh Majelis Hakim didalam Persidangan, kedua belah pihak harus bersepakat dan menyetujui dengan suka rela untuk mengakhiri perselesihan yang sedang berlangsung. Setelah Perjanjian Perdamaian tersebut disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersengketa, maka selanjutnya para pihak yang bersengketa mengajukan kesepakatan perdamaian yang telah dicapainya tersebut kepada Hakim untuk dikuatkan dalam bentuk Akta Perdamaian. Pentingnya Akta Perdamaian serta hakikat Akta Perdamaian dari hasil Mediasi adalah kesepakatan untuk mengakhiri sengketa antar kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan para pihak dapat menciptakan solusi, serta perdamaian tidak menentukan siapa yang menang dan siapa yang

kalah. Perdamaian merupakan bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dapat di capai dengan memenangkan kedua belah pihak (*win-win solution*). Kesepakatan tersebut di tuangkan dalam bentuk tulisan, dan bagi para pihak di dalamnya wajib mentaati isi dari Akta Perdamaian yang dibuat. Selain itu itikad baik dalam menyelesaikan sengketa merupakan hal utama yang menjadi dasar dalam melakukan kesepakatan perdamaian. Oleh karena itu, Akta Perdamaian harus berlandaskan kesepakatan para pihak untuk mengakhiri sengketa, agar terlaksananya isi dalam Akta Perdamaian membutuhkan itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa untuk melaksanakan isi dari Akta Perdamaian.<sup>12</sup>

Pembuatan Akta Perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris, diatur dalam Pasal 1851 KUHPerdara, bahwa Perdamaian dibuat sebelum sengketa terjadi dan/atau saat sengketa tersebut diperiksa di Pengadilan dan akta tersebut dibuat secara tertulis. Secara tertulis dalam hal ini dapat dibuat dalam bentuk di bawah tangan atau dapat dibuat secara otentik. Perjanjian Perdamaian di luar sidang Pengadilan sebaiknya dilakukan dalam bentuk Akta Otentik yang dibuat di hadapan Notaris agar apabila diajukan gugatan ke Pengadilan, Akta tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna atau tidak dapat disangkal lagi, isi Akta tersebut dianggap benar dan Hakim harus mempercayai apa yang ditulis di dalamnya. Akta tersebut hanya dapat dilemahkan apabila terdapat bukti perlawanan yang kuat sebagai contoh, Akta Otentik itu dapat dinyatakan palsu apabila pada waktu menghadap Notaris orang tersebut sudah meninggal dunia atau sedang berada di luar negeri, sehingga orang tersebut tidak mungkin bisa melakukan tanda tangan di depan Notaris pada saat itu.<sup>13</sup>

Tentang perdamaian diatur Pasal 1851 sampai 1864 KUHPerdara. Arti damai dirumuskan dalam Pasal 1851. Perdamaian adalah suatu perjanjian untuk mencegah agar tidak terjadi masalah karena penghentian subordinasi atau penyerahan, janji atau pemotongan barang oleh kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1851 dan 1864 KUHPerdara. HIR Pasal 130 dan Pasal R.Bg 154 Suatu Perjanjian Perdamaian atau dokumen perdamaian mempunyai kekuatan hukum jika memenuhi beberapa syarat, antara lain:

1. Kesepakatan/Akta Perdamaian mengakhiri kasus Kesepakatan/Akta Perdamaian wajib mengakhiri kasus secara tuntas & keseluruhan. Tidak terdapat lagi yang disengketakan lantaran semuanya sudah diatur & dirumuskan solusinya pada akta tadi. Selama terdapat yang belum diselesaikan pada konvensi maka Akta Perdamaian tadi mengandung cacat formil.
2. Kesepakatan atau Akta Perdamaian dibentuk pada bentuk tertulis. Hal tersebut dinyatakan pada Pasal 1851 KUHPerdara & Pasal 11 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Persetujuan tidak absah melainkan bila dibentuk secara tertulis. Berdasarkan Pasal tersebut di atas dibenarkan Konvensi Perdamaian yang disampaikan secara lisan.
3. Pihak yang menciptakan konvensi perjanjian merupakan orang yang mempunyai kekuasaan hal ini berdasarkan dalam Pasal 1852 KUHPerdara untuk dapat mengadakan suatu perdamaian, seorang wajib berwenang untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub pada perdamaian itu. Berdasarkan Pasal tadi seorang yang bisa menciptakan Konvensi Perdamaian merupakan orang yang memiliki kedudukan & kapasitas menjadi *persona standi in judicio*.<sup>14</sup>

Perjanjian perdamaian/perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak sama sahnyanya dengan putusan Hakim tingkat pertama, baik putusan kasasi maupun putusan peninjauan kembali. Penyelesaian tidak dapat dilakukan dengan alasan pembatalan itu karena kesalahan hukum atau karena salah satu pihak melakukan pelanggaran. Kekuatan hukum perbuatan

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Op. Cit, hlm. 295.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 297.

<sup>14</sup> Rachmadi Usmani, *Op. Cit*, hlm. 20.

damai diatur dalam Pasal 1858 KUHPerdara dan Pasal 130 ayat (2) dan (3) *HIR* tentang Akta Perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi. Karena telah berkekuatan hukum tetap, Akta Perdamaian tersebut langsung memiliki kekuatan *eksekutorial*. Menurut Pasal 1858 KUHPerdara Segala perdamaian mempunyai diantara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan Hakim dalam tingkat yang penghabisan, penafsiran bahwa perdamaian antara para pihak adalah sekuat keputusan Hakim Tingkat Pertama. Ditegaskan pula dalam kalimat terakhir Pasal 130 ayat (2) *HIR*, bahwa perbuatan damai mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga upaya hukum telah ditutup kembali kepadanya. Selain itu, kekuasaan dalam perbuatan damai langsung melekat pada Undang-Undang, segera setelah dijatuhi pidana, mempunyai sifat akibat hukum yang tetap, oleh karena itu kekuasaan dalam perbuatan damai dapat menimbulkan akibat hukum yang setara dengan putusan Hakim badan hukum tetap. Selain mempunyai kekuatan hukum tetap, tindakan damai juga mempunyai kekuatan eksekutif. Pernyataan ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 ayat (2) *HIR*. Kalimat terakhir Pasal tersebut menjelaskan bahwa perbuatan konsiliasi:

1. Mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim untuk mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Juga mempunyai kekuasaan eksekutorial (*executive kracht*) serta putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>15</sup>

Akta Perdamaian atas keputusan Majelis Hakim Pengadilan yang memiliki kekuasaan eksekutorial. Jika salah satu pihak gagal untuk mematuhi atau tidak secara sukarela melakukan penegakan yang diatur dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta Pengadilan untuk menegakkan putusan yang dibuat oleh Ketua Pengadilan sesuai dengan Pasal 195 *HIR*. Adapun hal tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perdamaian yang menghukum para pihak karena mematuhi perjanjian damai yang telah mereka sepakati. Dengan demikian, dalam putusan tersebut terdapat perintah Pengadilan Pidana, sehingga jika tidak mematuhi dan dengan sukarela melaksanakan putusan tersebut, dapat dipaksa oleh Pengadilan untuk melaksanakan putusan tersebut. Kekuatan hukum putusan perdamaian yang selanjutnya tidak dapat diajukan banding. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 130 ayat (3) *HIR* yang menjelaskan bahwa Akta Perdamaian tidak dapat dibanding, yaitu tertutup upaya hukum (Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali) dengan keputusan Akta, Hal tersebut juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 1038/K/Sip/1973 bahwa putusan damai tidak dapat dimohonkan banding. Adapun alasannya dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 975/K/Sip/1973 yang menjelaskan bahwa berdasarkan Pasal 154 *R.Bg/130 HIR*, putusan damai atau akta *van vergelijk* merupakan putusan akhir, tidak ada Banding atau Kasasi. Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi tindakan damai tidak dikenakan tindakan hukum biasa atau luar biasa.

Berdasarkan uraian di atas dapat di analisis bahwa Kekuatan Hukum Akta Perdamaian bagi kedua belah pihak dalam Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, dalam Perjanjian Perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak sama sahnyanya dengan Putusan Hakim Tingkat Pertama, baik Putusan Kasasi maupun Putusan Peninjauan Kembali. Penyelesaian tidak dapat dilakukan dengan alasan pembatalan itu karena kesalahan hukum atau karena salah satu pihak melakukan pelanggaran. Kekuatan hukum perbuatan damai diatur dalam Pasal 1858 KUHPerdara, Selain mempunyai kekuatan hukum tetap, tindakan damai juga mempunyai kekuatan eksekutorial. Dengan demikian

---

<sup>15</sup> *Ibid.* hlm. 26.

kekuatan hukum Akta Perdamaian bagi kedua belah pihak dalam sengketa kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan final karena tidak dapat diajukan Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali serta memiliki kekuatan eksekutorial karena Akta Perdamaian telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Akta Perdamaian tersebut langsung memiliki kekuatan *eksekutorial*. Apabila dimintakan putusan kepada Pengadilan Negeri setempat, sehingga Akta Perdamaian yang ditandatangani akan mengikat para pihak seperti layaknya Undang-Undang dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi Para Pihak.

## **KESIMPULAN**

Implementasi Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi di Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kelas 1 A telah menerapkan penyelesaian sengketa yang ditangani oleh Setiap Hakim wajib untuk memberikan penawaran atau perdamaian kepada kedua belah pihak yang sedang bersengketa, apabila Hakim Pemeriksa Perkara tidak memerintahkan Mediasi terlebih dahulu maka dianggap melanggar Perundang-undangan mengenai Mediasi di Pengadilan dan Mahkamah Agung dengan putusan sela akan memerintahkan Pengadilan Tingkat Pertama melakukan Proses Mediasi, dengan batas waktu yang diberikan dari putusan sela tersebut terhitung dari 30 hari setelah pemberitahuan putusan sela Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung. Kekuatan Hukum Akta Perdamaian bagi kedua belah pihak dalam Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, Mempunyai kekuatan yang sama dengan yang berkekuatan hukum tetap dan final karena tidak dapat diajukan Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dan mempunyai kekuatan *eksekutorial* bagi Para Pihak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)  
Mudjono. 2012. *Hukum Agraria*, Yogyakarta Liberty, Yogyakarta  
Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi  
Rahadi Wasi Bintoro. 2016. *Kajian Ontologis Lembaga Mediasi di Pengadilan*, Jurnal Yuridika, Januari-April, Vol. 31, No.1.  
Rusmadi Murad. 2001. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung  
Muchsin, Imam Koeswahyono. 2007, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Persepektif Sejarah*, PT. Rafika Aditama, Bandung  
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
Usman, R. 2002. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung