

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN MEDIATOR BERSERTIFIKASI
KAITANNYA DENGAN PERATURAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
1TAHUN 2008 DALAM MENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI
PENGADILAN NEGERI SAMARINDA**

*Omcitra Situmeang
Fakultas Hukum, Program Study Ilmu Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Indonesia*

ABSTRACT

As time goes on, humans are increasing, and even the need for shelter is getting higher and the availability of land will be less. So, the problem of land problems will be higher and the number will increase. It is better in rural areas and more so in urban areas. business requires efficiency and harmony as well as the continuation of cooperative and formalistic relations and requires solutions that emphasize justice, litigation institutions cannot respond because in operation they are considered to be slow and wasteful of energy, time and money. Therefore dispute resolution through litigation or court, often does not resolve the problems raised by the parties, the Litigation cannot provide a win-win solution, so it starts to be seen as the last attempt to resolve the dispute. Thus disputes over land. as an intermediary in the problem of land disputes. Mediation is a negotiation process to solve problems and obtain agreement by the parties to the dispute.

Keywords: *Mediator, Land Dispute*

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Keperluan akan tersedianya tanah yang cukup untuk kepentingan pembangunan ternyata diiringi pula

dengan meningkatnya persoalan di bidang pertanahan, kenyataan ini tidak bisa dilepaskan dari kondisi kependudukan yang terus berkembang selama ini, hal inilah yang menyebabkan permasalahan tanah, lebih-lebih di daerah perkotaan, semakin meningkat jumlahnya, baik yang berkisar pada masalah pembebasan tanah dan ganti rugi, sengketa-sengketa tanah perorangan, badan hukum, sengketa atas penerbitan bukti kepemilikan dan berbagai sengketa tanah yang lainnya.¹ Keberadaan akan diterbitkannya bukti kepemilikan hak atas tanah dapat diselesaikan melalui model penyelesaian sengketa di luar pengadilan, khususnya melalui mediasi, dilakukannya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ini dengan pertimbangan bahwa penyelesaian sengketa melalui pengadilan seringkali memerlukan waktu yang lama, biaya tinggi dan prosedurnya yang tidak mudah, belum lagi soal pelaksanaan putusan atau

eksekusi yang justru seringkali

¹ Johan Arifin, *perkembangan tanah di perkotaan*, 2004. sinar grafika jakarta hl 9

menimbulkan persoalan yang baru antara para pihak yang bersengketa sehingga model penyelesaian tanah melalui pengadilan mulai dipandang sebagai upaya terakhir dalam penyelesaian sengketa tanah. Dalam kaitan ini sengketa yang terkait dengan kepentingan para pihak maka penyelesaian yang efektif adalah melalui mediasi, sebagai salah satu alternatif penyelesaian yang saat ini mulai berkembang di Indonesia. Dibandingkan melalui pengadilan, penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih menghemat waktu dan biaya, dan tidak meninggalkan luka bagi para pihak karena tidak ada yang merasa dimenangkan atau dikalahkan.

Khusus untuk sengketa pertanahan telah terbit petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan melalui keputusan kepala badan Pertanahan Nasional nomor 34 tahun 2007, tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, didalamnya diatur mengenai proses dan prosedur mediasi yang dilaksanakan oleh instansi pertanahan berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah, demikian juga pelaksanaan mediasi dengan mediator dari pejabat instansi pertanahan.

Disinilah peran mediator independen (bersertifikasi) menjadi penting, sebab bersifat independen atau netral dalam arti benar-benar tidak memihak atau tidak memiliki bias kepentingan, persoalan hukum yang muncul adalah berkaitan dengan masih belum adanya prosedur standar atau buku mengenai mediasi, syarat-

syarat menjadi mediator, pelatihan mediator bersertifikasi, lembaga yang berwenang, sanksi dan sebagainya, dalam konteks ini belum ada Undang-undang tentang mediator dan prosedur mediasi yang bersifat baku dan mengikat sehingga hal ini masih menimbulkan permasalahan dalam penerapan mediasi.²

Permasalahan disini berkaitan dengan perjanjian perdamaian yang pelaksanaannya sangat bergantung pada etika para pihak, berbeda dengan putusan pengadilan yang dapat dipaksakan kepada para pihak karena adanya titel eksekutorial dari putusan dimaksud, maka perjanjian perdamaian melalui mediasi pelaksanaannya sangat tergantung pada etika baik semata-mata.

Berdasarkan uraian dan gambaran tersebut diatas peneliti tertarik untuk menyusun sebuah skripsi dengan judul : TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN MEDIATOR BERSERTIFIKASI KAITANNYA DENGAN PERATURAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1 TAHUN 2008 DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH DI PENGADILAN NEGERI SAMARINDA

Rumusan Masalah

Dalam hubungannya dengan hal dimaksud, maka permasalahan yang akan dibahas disini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui upayamediasi oleh mediator bersertifikasi sesuai

² Bahar muhamad, 2005. *Hukum Pertanahan*. Sinar grafika Jakarta hl 21

- dengan ketentuan ?
2. Apa kekuatan hukum perjanjian kesepakatan damai yang dibuat oleh dan dihadapan mediator bersertifikasi ?

KERANGKA TEORI

Pengertian Mediasi

Mediasi pada intinya adalah “ sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai, waktu singkat, terstruktur, berorientasi pada tugas dan merupakan cara interpersi yang melibatkan para pihak secara aktif Keberhasilan mediasi ditentukan oleh etikat baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menentukan jalan keluar yang disepakati

Menurut pasal 1 peraturan mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2008 mediasi, adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak yang memuaskan.

Unsur-unsur pengertian Mediasi adalah :

1. Mediasi berdasarkan kesukarelaan melalui suatu perundingan
2. Mediator hanya membantu para pihak untuk mencari penyelesaian

PERMA No 2 tahun 2003 diganti PERMA No 1 tahun 2008
Perpres No 10 tahun 2006 tentang badan Pertanahan Nasional
Peraturan kepala BPN RI No 3 tahun 2011 tentang badan Mediasi Indonesia dibawah Dewan Asuransi Indonesia.

3. Mediator harus diterima oleh para pihak yang bersengketa
4. Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan
5. Mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa
6. Tujuannya menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima para pihak.

Dasar Hukum Mediasi Di Indonesia :

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2000 tentang rahasia dagang

Undang-undang No 31 tahun 2000 tentang desain Industri

Undang-Undang No 14 tahun 2001 tentang hak paten

Undang-Undang No 15 tahun 2001 tentang merek

Undang-undang no 2 tahun 1957 tentang sengketa perburuhan

Undang-undnag no 12 tahun 1964 tentang pemutusan hubungan kerja

g.Undang-undang no 18 tahun 1999 tentang konstruksi

h.Undang-undang no 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

Undang- undang No 2 tahun 2004 pengadilan hubungan industrial

Undang-undang No 36 tahun 2009 tentang kesehatan

Dalam kehidupan bernegara hukum Indonesia, Khususnya dalam penyelesaian sengketa mengutamakan cara musyawarah untuk mufakat Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa dengan pendekatan kompromis atau musyawarah untuk mufakat, yang salah satunya adalah melalui prosedur

mediasi, dengan Mediasi masing-masing pihak diharapkan menemukan penyelesaian secara adil sehingga hubungan kekerabatan kedua belah pihak akan tetap terjaga.

Dasar Hukum Peraturan Pertanahan Di Indonesia

Tanah adalah sumber utama dalam kehidupan manusia, segala kebutuhan manusia dihasilkan dari tanah, intinya dalam kehidupan manusia, tidak bisa terlepas dari tanah karena manusia hidup dan beraktifitas di atas tanah.

Menurut Sorojo Wirjodiporo, ada dua hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang tinggi dalam hukum adat, Yaitu pertama, karena sifatnya, dimana tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan, yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan terkadang semakin lama harganya bisa semakin mahal, Kedua : karena fakta bahwa tanah merupakan tempat tinggal persekutuan, bisa memberikan kehidupan pada persekutuan, tempat dimana para persekutuan meninggal dunia, dikebumikan serta tempat tinggal dayang-dayang pelidung persekutuan dan roh leluhur persekutuan.

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan peraturan hukum pertanahan di Indonesia mempunyai asas yang mendasari peraturan hukum pertanahan Indonesia, asas tersebut adalah :

Asas nasionalistas

Pasal 1 UUPA

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah Air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Seluruh bumi air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi air dan ruang angkasa bangsa Indonesia merupakan kekayaan nasional.

Hubungan antar Bangsa Indonesia dan bumi air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 merupakan hubungan yang bersifat abadi.

Tanah memang menjadi hal penting dalam kehidupan manusia, untuk itu penting diatur keadaannya, dan negara sebagai penguasa tanah bertanggung jawab untuk membuat peraturan tentang pertanahan tersebut, Maka setelah Indonesia merdeka dan situasi politik agak normal, pada tanggal 24 September 1960, disusunlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peratura dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai turunan dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945, mengandung asas bahwa semua hak atas tanah dikuasai oleh negara, dan asas bahwa hak milik atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum. prinsip ini termuat dalam pasal 2 dan pasal 18 UUPA, berdasarkan pasal 2 UUPA negara menjadi pengganti semua pihak yang Mengaku sebagai penguasa tanah yang sah, negara dalam hal ini merupakan lembaga hukum sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia, pemerintah sebagai lembaga pelaksana UU negara dalam proses ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 2 UUPA tersebut.

Jadi bumi air dan ruang angkasa dalam wilayah republik Indonesia menjadi hak dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari pada pemiliknya saja, demikian juga tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakya asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja,

Dalam pasal 3 ayat (3) ini berarti selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangas Indonesia masih ada dan selama bumi air dan ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, maka dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada suatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan dan meniadakan hubungan tersebut.

Asas hak menguasai negara

Pasal 2 UUPA

Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan hal-hal sebagai dimaksud dalam pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi, dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Perkataan dikuasai bukan berarti “dimiliki “ akan tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat untuk tingkat kekuasaan tertinggi.

Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberiwewenang untuk :

Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.

hak menguasai negara tersebut dapat dikuasakan kepada daerah swasta dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan peraturan pemerintah

Asas pengakuan Hak Ulayat

Pasal 3 UUPA, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan pemerintah yang lebih tinggi. Pasal 5 UUPA Hukum agraria yang berlaku atas bumi air, dan ruang

Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan bumi,air dan ruang angkasa.

Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai air, bumi dan ruang angkasa.

Hak menguasai negara tersebut ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti terwujudnya kebahagiaan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, Misalnya hak Milik, hak Guna bangunan Hak Guna usaha dan lain-lain, dalam peleksanaannya

angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Sekalipun hak ulayat masih diakui keberadaannya dalam sistem hukum agraria nasional, akan tetapi dalam pelaksanaannya berdasarkan asas ini, maka untuk kepentingan pembangunan tidak dibenarkan jika masyarakat hukum adat berdasarkan hak ulayat menolak dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek yang

besar, misalnya pembukaan areal pertanian yang, transmigrasi dan lainnya.

Asas tanah mempunyai fungsi sosial

Pasal 6 UUPA, Semua hak tanah mempunyai fungsi sosial, Tidak dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

PEMBAHASAN DAN PENELITIAN

Prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui Upaya Mediasi Oleh Mediator bersertifikasi

Perkembangan masyarakat dan bisnis menghendaki efisiensi dan keserasian serta lestariannya hubungan kerja sama dan formalistis serta menghendaki penyelesaian yang lebih menekankan pada keadilan, lembaga litigasi tidak

Oleh karena itu penyelesaian sengketa melalui proses mediasi mulai dipandang yang memberikan harapan besar dalam penyelesaian sengketa dan telah mengalami perkembangan pesat³ mediasi merupakan proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak ketiga yang tidak memihak atau netral bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa membantu memperoleh kesepakatan yang memuaskan.

Dalam hal sengketa yang terkait dengan kepentingan para pihak, penyelesaian yang dirasakan efektif adalah melalui mediasi, sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang saat ini mulai berkembang di Indonesia. Seperti yang dikemukakan diatas di bandingkan melalui pengadilan, penyelesaian sengketa melalui mediasi lebih menghemat waktu dan biaya dan tidak meninggalkan luka bagi para pihak yang bersengketa

Dengan kata lain penyelesaian sengketa melalui mediasi bila berhasil dapat menghasilkan kesepakatan yang bersifat win-win solution, yang menguntungkan

dapat merespon karena dalam operasionalnya dinilai lamban mahal dan memboroskan energi, waktu dan uang Oleh karena itu penyelesaian sengketa melalui litigasi atau pengadilan, seringkali tidak menyelesaikan permasalahan yang diajukan para pihak, Litigasi tidak dapat memberikan win-win solution, sehingga mulai dipandang sebagai upaya yang paling akhir untuk menyelesaikan sengketa

Disisi lain penyelesaian sengketa melalui mediasi dengan bantuan pihak ketiga yang netral bersifat sukarela dan tidak ada pemaksaan, prosedur yang cepat, informal negoisasi, keputusannya bersifat non yudicial, prosedur rahasia dan fleksibel, dalam menentukan syarat-syarat penyelesaian masalah yang dapat dilaksanakan berlandaskan pada peraturan moral, kebersamaan, hemat waktu dan keputusannya tuntas, serta memelihara hubungan kerja sama atau hubungan baik para pihak.

kedua belah pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa melalui mediasi, disini para pihak yang bersengketa dapat memilih para penengah atau mediatornya sendiri, dan untuk itu tentunya akan dipilih mereka yang dipercayai memiliki integritas, kejujuran, keahlian, dan profesionalisme dibidang masing-masing

Dalam kaitannya dengan sengketa pertanahan telah terbit petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan melalui keputusan BPN Nomor 34 tahun 2007, didalamnya diatur mengenai prosedur mediasi yang dilaksanakan oleh instansi pertanahan berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah.

Demikian pula pelaksanaan mediasi dan mediator dari pejabat pertanahan yang disebut authoritative mediator. Peran mediator dari Pejabat instansi pertanahan berkaitan dengan tugas pokok dan fungsi dari pejabat yang bersangkutan dibidang penyelesaian sengketa Mediator authoritative yang dijabat atau dilaksanakan oleh BPN selain tidak belisensi, mediator

dimaksudkan juga bias kepentingan dan tidak independen, sebab disatu sisi sebagai mediator dan dipihak lain sebagai pihak yang menerbitkan surat bukti hak yang kemudian menjadi obyek sengketa

Disinilah peran mediator independen (berserifikasi), menjadi penting sebab independennya atau netral, dalam arti benar-benar tidak memihak dan tidak memiliki bias kepentingan dibanding dengan authoritative mediator

Telah umum diketahui bahwa penyelesaian melalui litigasi pada umumnya adalah lambat dan berlarut-larut menghabiskan segala sumber daya, waktu dan pikiran, proses pemeriksaan bersifat sangata formal

Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi, putusan pengadilan sering berlaku secara tidak adil, putusan pengadilan tidak dapat menyelesaikan masalah yang memuaskan para pihak, tidak memberikan kedamaian, melainkan akan menumbuhkan bibit dendam, permusuhan dan kebencian, para hakim dianggap hanya memiliki pengetahuan yang sangat terbatas, dibidang hukum saja, sehingga sangat mustahil akan menyelesaikan sengketa yang mengandung kompleksitas diberbagai bidang dan juga untuk mengurangi tumpukan perkara kasasi dan peninjauan kembali

Dengan ungkapan-ungkapan tersebut, maka yang hendak ditemukan adalah bahwa meskipun pada awalnya sistem peradilan dianggap sebagai sistem yang mampu menyelesaikan sengketa dalam rangka mencari kebenaran dan keadilan secara cepat dan responsif, namun dalam kenyataannya, sitem peradilan menimbulkan berbagai masalah yang bersifat global, kritik-kritik tersebut pada intinya berkisar pada masalah waktu, biaya tingkat revonsivitas dan kemampuan hakim.

Sebenarnya masih banyak kritik lain terhadap lembaga peradilan, jika dicermati terdapat empat kritik yang selama ini mengglobal dan dapat

dan tehnis, biaya perkara sangat mahal, Semakin lama penyelesaian suatu perkara, semakin besar biaya yang akan dikeluarkan, pengadilan sering dianggap kurang tanggap dan kurang refonsip dalam menyelesaikan perkara, yang akibatnya pencari kedilan semakin tidak percaya terhadap kinerja badan peradilan, disisi lain putusan pengadilan sering kali membingungkan dan tidak memberikan kepastian hukum serta sulit diprediksikan.

³ Wahid Wajidi,2001,*mediasi dan perkembangannya*,Media Ilmu bandung hl 21

ditemukan hampir disemua negara, bebebrap kritik atau permasalahan yang umumnya dilontarkan terhadap sistem peradilan tersebut diatas akan diuraikan sebagai berikut :

Pertama : lamanya waktu yang diperlukan untuk penyelesaian sebuah perkara, memang harus diakui bahwa lamanya waktu yang diperlukan dalam penyelesaian perkara merupakan “ penyakit “ yang hingga saat ini masih menjangkiti sistem peradilan manapun termasuk di Indonesia. Di negara kita meskipun Undang-Undang kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa peradilan dilaksanakan dengan asas cepat, sederhana dan biaya ringan, namun dalam kenyataannya sulit dipungkiri bahwa asas ini sepertinya sebuah topik belaka, Ironisnya hal ini sifatnya mengglobal yang tidak hanya dialami atau terjadi di Indonesia saja, melainkan terjadi juga dinegara-negara lain.

Kedua : mahalnya biaya perkara, kerisauan melihat besarnya biaya perkara melalui peradilan terjadi dimana-mana, pihak yang berperkara harus membayar biaya resmi pengadilan, ditambah dengan upah pengacara yang juga sangat mahal, Di Amerika serikat upah pengacara rata-rata antara & 35 sampai & 250 dollar per jam ,itu hanya untuk pengacara belum lagi biaya-biaya yang lainnya, dengan melihat besarnya biaya yang dikeluarkan dalam

berperkara ini maka tak salah kalau Lawrence S. Clar berucap, jumlah biaya perkara yang dikeluarkan pihak yang berperkara bisa melampaui hasil kemenangan itu sendiri. Bahkan dapat dikatakan bahwa besarnya perkara tersebut telah mengakibatkan hukum telah berubah menjadi bisnis yang sangat menggiurkan, terutama bagi para lawyer, Akan tetapi bagi para pencari keadilan,

Ketiga kurang responsif dan kurang adilnya peradilan terhadap pencari keadilan, terutama bagi kalangan rakyat biasa dan kalangan rakyat miskin, rakyat miskin seringkali tidak mendapat pelayanan hukum yang wajar, sebab tidak mampu membayar biaya perkara dan biaya pengacara. Sebaliknya, lembaga besar atau orang-orang kaya, akan dengan mudahnya membeli pengacara handal, yang mampu membela kepentingannya dengan baik, sangat jarang pengacara handal mau beracara dengan /secara prodeo (Cuma-Cuma), bagi pencari keadilan yang tidak mampu sehingga kepentingan terabaikan, Akibat dari situasi ini menimbulkan sinisme yang menyatakan “ hukum menindas orang miskin tetapi orang berduit mengatur hukum “

Keempat kritik yang menyatakan putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah, dapat dikemukakan bahwa keadaan ini bersifat standar, artinya bukan masalah yang diselesaikan tapi justru kerumitan masalah baru yang dihadapi, Hal ini bisa dilihat dari munculnya pihak yang menang dan kalah, tumbuhnya bibit dendam, permusuhan dan kebencian disparatis dalam keputusan yakni dalam perkara yang serupa, dijumpai putusan yang jauh berbeda satu dengan yang lainnya.

Oleh karena itu sistem peradilan dirasakan berlarut-larut dalam praktek kemudian berkembang pola alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang biasa dikenal dengan nama *Alternatif Dispute Resolutio*

keadaannya menjadi terbalik, sehingga muncul ungkapan “ berperkara di pengadilan hilang seekor lembu untuk mengurus seekor kambing “, ungkapan ini memberikan makna bahwa besarnya biaya yang diperlukan dalam berperkara melalui litigasi, masih permasalahan yang serius, yang menghinggapi peradilan dimanapun di berbagai penjuru dunia.

(*ADR*) Pola- pola penyelesaiannya sengketa secara ADR ini antara lain meliputi negosiasi, konsultasi, Mediasi dan penilaian para ahli, Pola penyelesaian sengketa secara ADR ini mulai banyak dipergunakan karena beberapa alasan, (1) terjamin kerahasiaan para pihak (2) Lebih cepat dari litigasi (3) dapat memilih mediator, konsiliator atau arbiter yang mempunyai keahlian dan pengalaman, (4) bila diatur undang-undang putusnya menjadi bersifat *final ang binding*.

Kekuatan Hukum Perjanjian damai Yang Di Buat Oleh dan Dihadapan Mediator bersertifikasi

Telah diketahui bahwa penyelesaian sengketa termasuk sengketa pertanahan dengan cepat dan efektif merupakan harapan para pihak yang bersengketa, tidak kiranya orang yang menginginkan sengketaanya berjalan berlarut-larut tanpa penyelesaian yang berarti, yang menjadi isi hukum disini ialah pola penyelesaian yang bagaimana yang dapat menyelesaikan persengketaan yang cepat dan efektif, serta kekuatan hukum perjanjian kesepakatan yang dipenuhi melalui perdamaian seperti misalnya melalui proses mediasi, pelaksanaan perjanjian perdamaian merupakan tindak lanjut dari hasil kesepakatan damai yang diperoleh para pihak yang berengketa.

Tanpa adanya pelaksanaan dari perjanjian damai atau kesepakatan yang telah dibuat, maka hal tersebut tidak akan banyak artinya, sebab perdamaian secara nyata akan terwujud bilamana perjanjian atau kesepakatan tersebut dilaksanakan secara nyata pula.

Dengan demikian maka pertanyaannya adalah bagaimana kekuatan hukum dari kesepakatan perdamaian yang telah

kekuatan perjanjian damai yang telah dibuat, bila salah satu pihak melakukan tindakan ingkar janji atau wanprestasi.

Dalam perkembangan pola-pola penyelesaian sengketa secara alternatif mulai banyak dipergunakan karena beberapa alasan yaitu (1) terjaminnya kerahasiaan para pihak (2) lebih cepat bila dibandingkan dengan litigasi (3) dapat memilih mediator, konsiliator atau arbiter yang mempunyai keahlian (4) putusannya bersifat final and binding Pola penyelesaian sengketa ADR ini merupakan alternatif yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan suatu sengketa, yang memang menurut penyelesaian sengketa dengan cepat, terutama sekali yang berkaitan dengan sengketa bisnis maupun sengketa dibidang lainnya, seperti misalnya penyelesaian sengketa melalui pola mediasi.

Sementara lain penyelesaian sengketa melalui pengadilan masih saja terkuat pada kritik-kritik tajam terhadap keberadaannya, yang apabila tidak diselesaikan dengan baik akan semakin menyudutkan lembaga tersebut, belum lagi suara-suara mengenai perilaku-prilaku miring para hakim dalam menagani suatu perkara, Dengan demikian adalah beralasan apabila masyarakat melirik model lain penyelesaian sengketa diluar pengadilan, lebih cepat dan efisien tanpa mengabaikan nilai-nilai kepastian dan keadilan bagi para pihak, Seperti yang telah dikemukakan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan, pada umumnya berjalan lambat dan berlarut-larut, menghabiskan segala sumber daya, dan pikiran serta biaya,

4. Generelasi opsi-opsi para pihak.
5. Penentuan opsi yang terpilih. h.Negosiasi akhir.
6. Formalitas kesepakatan kepada para pihak.

Dengan adanya peraturan mekanisme

dibuat tersebut terutama bila dikaitkan dengan etika baik para pihak, Secara *a contrario* sebagaimana

Proses perkara di pengadilan bersifat sangat formal dan tehnik, Selain itu juga biaya perkara sangat mahal, sehingga semakin lama penyelesaian suatu perkara semakin besar biaya yang akan dikeluarkan,

Bahkan pengadilan sering dianggap kurang tanggap dan kurang responsif dalam menyelesaikan perkara, sehingga akibatnya para pencari keadilan semakin tidak percaya kepada kinerja badan peradilan, demikian juga telah diketahui umumnya bahwa putusan pengadilan sering kali membingungkan dan tidak memberikan kepastian hukum atau sulit untuk diprediksikan. Pilihan umum untuk menyelesaikan segala sengketa secara alternatif seperti misalnya melalui mediasi, sepuhnya tergantung kepada keinginan dari masing-masing pihak yang bersengketa, penyelesaian secara mediasi pada saat ini hanya untuk sengketa dibidang pertanahan saja, hal ini disebabkan oleh pandangan sengketa tersebut tidak merugikan masyarakat secara umum Sebab sifat privat dari sengketa.

PENUTUP

Berdasarkan juknis Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia telah diatur mengenai mediasi berkenaan dengan sengketa tanah yaitu pada bagian ke IV Juknis Nomor 5/Juknis/D.V/2007 yang mengatur tentang mekanisme mediasi yang terdiri dari :

1. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak. b.Undangan.
2. Kegiatan mediasi.
3. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah. e.Identifikasi kepentingan.

prosedur mediasi dalam kegiatan penyelesaian sengketa tanah tersebut, maka lebih memberi jaminan dan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa, Sedangkan mengenai mediator yang

bersertifikasi, badan Pertanahan nasional RI belum mengaturnya, dalam arti mediator tersebut harus mendapat pelatihan secara khusus untuk memperoleh sertifikasi

Kekuatan hukum perjanjian kedalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ada dua yaitu :

Perjanjian perdamaian hasil mediasi yang didaftarkan pada kepaniteraan pengadilan negeri sesuai dengan pasal 6 undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa adalah merupakan alat bukti yang kuat dan sah dan tidak dimungkinkan lagi ada bantahan dengan alasan kekeliruan, penipuan dan paksaan dari pihak yang beritikad tidak baik.

Kekuatan hukum perjanjian perdamaian dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi badan pertanahan Nasional yang tidak didaftarkan pada kepaniteraan pengadilan negeri hanya merupakan alat bukti dibawah tangan dan sangat mudah untuk diingkari

Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Agraria/ atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1977 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi di pengadilan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk tehnik dan penyelesaian masalah pertanahan.

dengan alasan, kekeliruan, penipuan dan paksaan dari pihak yang beritikad tidak baik

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Johan Arifin, Perkembangan tanah di perkotaan, 2004. sinar grafika Jakarta hal 9.Ibid, hal 16.

Umbara Fadli, Hukum pertanahan Nasional, Liberti Jakarta hal 9.

Mahid Handum, 2004. Sosiologi kemasayarakatan. pusaka ilmu Jakarta hal 23. Bahar Muhamad, 2005. Hukum pertanahan. sinar grafika Jakarta hal 21.

B.PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang peraturan pokok agrarian.