

PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERBASIS NILAI KEADILAN

Saharuddin¹, Suprpto²

saharuddinseshmm@gmail.com¹

Magister Hukum Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat

Abstrak: Sengketa pertanahan adalah perselisihan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Penyelesaian sengketa pertanahan biasa dilakukan secara litigasi maupun non litigasi akantetapi keduanya belum menjamin kepastian hukum antar pihak yang berkonflik. Adapun tujuan dari penelitian disertasi ini ialah untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa hukum pemegang hak milik atas tanah dalam sistem hukum Indonesia saat ini belum berbasis nilai keadilan. Untuk mengkaji dan menganalisis kelemahan penyelesaian sengketa pemegang hak milik atas tanah dalam sistem hukum Indonesia. Penelitian ini menggunakan paradigma konstruktivisme dengan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan meneliti data sekunder dan data primer dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan serta metode deskriptif kualitatif, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komperhensif, dimana nantinya data akan dipaparkan secara deskriptif. Teori hukum yang digunakan teori keadilan, teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Berdasarkan temuan penelitaian disertasi ini, ditemukan bahwa (1) penyelesaian sengketa tanah bisa diselesaikan melalui jalur nonlitigasi melalui BPN dan litigasi melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 dalam hal Penanganan dan Penyelesaian sengketa atas tanah BPN berperan sebagai mediator bukan sebagai pemutus dalam menyelesaikan kasus pertanahan diantara para pihak. Penyelesaian di Pengadilan dalam kasus Putusan PN Banjarmasin No 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin untuk mengembalikan SHM Nomor 17 Tahun 1969 namun Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin tidak juga melaksanakannya Putusan tersebut dan melaporkan ke polda kalsel. (2) kelemahan penyelesaian sengketa tanah yang pertama struktur hukum, menyalahgunakan tugas dan wewenang sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah dan hakim yang menangani perkara tanah menggunakan hukum acara HIR/RBg dibuat untuk mempertahankan hukum materilnya yaitu KUHPerdara yang berkonsep hukum barat, bukan untuk mempertahankan UUPA yang berkonsep hukum adat. Kedua subtansi hukum yakni PERMEN Nomor 21 Tahun 2020 BPN hanya sebagai mediator dan Putusan Hakim yang eksekusinya dikembalikan ke pihak BPN serta yang ketiga faktor budaya hukum masyarakat dimana tingkat kesadaran hukum masyarakat tidak memiliki iktikad untuk menyelesaikan sengketa pertanahannya. (3) Pasal 44 ayat (5) dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Dan membentuk badan peradilan khusus yang menangani sengketa pertanahan.

Kata Kunci: Sengketa pertanahan, UUPA, Pengadilan Pertanahan.

Abstract: Land disputes are disputes between individuals, legal entities, or institutions that do not have a wide impact. Settlement of land disputes can be carried out by litigation or non-litigation, but both have not guaranteed legal certainty between the conflicting parties. The purpose of this tesis sertation research is to examine and analyze of legal dispute resolution for holders of land ownership rights in the current Indonesian legal system that is not based on the value of justice. To examine and analyze the weaknesses of dispute resolution of land ownership rights holders in the Indonesian legal system. To reconstruct the settlement of legal disputes over land ownership rights in the Indonesian legal system based on the value of justice. This study uses a constructivism paradigm with a sociological juridical by examining secondary data and primary data by finding the legal reality experienced in the field as well as a qualitative descriptive method, namely where the data obtained are then arranged systematically so that a comprehensive picture will be obtained, where later the data will be analyzed. described descriptively. The

legal theory used by the grand theory the theory of Islamic justice, middle theory is the theory of legal protection and the applied theory is the theory of legal certainty. Based on the findings of this tesis research, it was found that (1) Land dispute settlement can be resolved through non-litigation through the National Land Agency and litigation through the District Court or State Administrative Court. Ministerial Regulation Number 21 of 2020 in terms of Handling and Settlement of disputes over land BPN acts as a mediator not as a breaker in resolving land cases between the parties. The settlement in Court in the Banjarmasin District Court Decision No. 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, was confirmed by the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia ordering the Banjarmasin City BPN Office to return SHM Number 17 of 1969 but the Head of the Banjarmasin City BPN Office did not implement the decision and report to the South Kalimantan Police. (2) the weakness of land dispute resolution, the first is the legal structure, abuse of duties and authority as officers of the National Land Agency in issuing land certificates and judges who handle land cases using the HIR/RBg procedural law made to defend the material law, namely the Civil Code which has a western legal concept, not to maintain the UUPA with the concept of customary law. The two legal substances, namely PERMEN Number 21 of 2020, the BPN only acts as a mediator and the Judge's Decision whose execution is returned to the BPN and the third is the factor of community legal culture where the level of legal awareness of the community does not have the intention to settle land disputes. (3) Article 44 paragraph (5) in the event that Mediation is reached a peace agreement is stated in a peace deed and registered by the National Land Agency of the parties in the District Court of the jurisdiction where the land is the object of the case to obtain a settlement decision. And establish a special judicial body that handles land disputes.

Keywords: Land dispute, UUPA, Land Court.

PENDAHULUAN

Semakin berkembangnya zaman seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kemajuan teknologi maka semakin berkembang pula kebutuhan dan kepentingan manusia akan tanah, keinginan untuk memiliki tanah semakin tinggi dan semakin tinggi pula permasalahan yang berkaitan dibidang pertanahan.

Pengelolaan tanah di Indonesia dalam praktiknya belum cukup baik dan bahkan sering menimbulkan gejolak sosial di masyarakat. Secara umum, sengketa pertanahan di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak dan
4. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu :

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam

Menurut Kepala BPN Pusat ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa/konflik pertanahan di Indonesia yaitu sebagai berikut:

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata baik untuk tanah pertanian maupun non pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis, maupun sosiologis. Dalam hal ini masyarakat bawah khususnya petani/penggarap tanah memikul beban yang paling berat. Ketimpangan distribusi tanah tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya secara legal banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar karena tanah tersebut telah dibeli dari para petani/pemilik tanah

Permasalahan dalam bidang pertanahan tidak saja berasal dari masyarakat pihak pembeli dan penjual tanah tetapi instansi yang berwenang di bidang pertanahan juga kadang kala tidak mematuhi peraturan pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah. Instansi di bidang pertanahan yang seharusnya menjadi wadah untuk menjamin kepastian hukum pertanahan juga ikut bermain untuk menguntungkan salah satu pihak.

Permainan tanah yang menguntungkan salah satu pihak ini tersusun secara sistematis dengan melibatkan para pejabat umum dan penegak hukum, sehingga masyarakat pemegang hak atas tanah yang sebenarnya memiliki hak atas tanah tertindas dan terabaikan haknya. Oleh karena diberi kesempatan untuk melakukan kecurangan maka permainan curang pertanahan ini semakin berkembang dan sudah menjadi sesuatu yang lazim di masyarakat. Para pihak yang berbuat curang dengan menyerobot tanah yang bukan miliknya seakan tidak merasa bersalah karena dilindungi oleh para penegak hukum.

Sarjita menyatakan, sengketa pertanahan merupakan perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Peran Pemerintah juga sangat penting untuk tidak memperluas masalah di bidang pertanahan. Peraturan yang telah dibuat Pemerintah tetap harus diawasi pelaksanaannya apakah dijalankan

dengan baik atau tidak agar menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Salah satu upaya Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan adalah dengan melakukan pendaftaran tanah yaitu suatu pendaftaran hak atas tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum serta sebagai bukti kuat bagi pemegang hak atas tanahnya.

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif artinya tidak ada jaminan mutlak terhadap suatu hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemilik tanah yang sejati bukan semata-mata kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar di dalam buku tanah. Artinya sertifikat merupakan bukti yang kuat namun tidak menutup kemungkinan apabila ada seseorang yang dapat membuktikan bahwa itu tanah miliknya maka sertifikat tersebut dimungkinkan untuk batal.

Pada kenyataannya setegas-tegasnya peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dan sebaik-baiknya pengawasan yang dilakukan Pemerintah tetap saja masalah pertanahan ini masih saja banyak terjadi di masyarakat. Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.

Masalah pertanahan yang tinggi tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap kinerja instansi yang berwenang di bidang pertanahan seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN dianggap tidak dapat menjalankan tertib administrasi pertanahan dengan baik karena kurang mampu menangani masalah pertanahan yang terjadi.

Banyak kerugian terkait dengan masalah pertanahan ini, salah satunya di tinjau dari aspek ekonomi, tanah yang bersengketa tidak mempunyai daya jual lagi dan dianggap tidak produktif lagi karena tanah yang bersengketa pada umumnya tidak dapat dimanfaatkan dan banyak orang tidak mau mengambil resiko atas hal itu.

Salah satu contoh sengketa tanah yang banyak terjadi di Indonesia adalah sengketa penguasaan tanah yang terjadi karena dasar pendudukannya yang tidak jelas. Para pihak saling mengklaim dasar pendudukan yang dipegang adalah yang sah. Sengketa tanah yang terjadi dapat diselesaikan secara musyawarah namun lebih banyak yang diselesaikan dengan tidak baik dan menempuh proses hukum di Pengadilan seperti halnya yang terjadi di Banjarmasin.

Tidak terima lahan diserobot, Wisnu Saputra mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin. Tergugatnya adalah Hj Leila Farid dan Syahrudin. Bahkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Banjarmasin turut terseret. Sengketa ini sebenarnya sudah terjadi sejak 2018. Objek sengketa adalah sebuah tanah di Jalan Sutoyo S, Banjarmasin Tengah. Bagian belakang seluas 7,5x12,7 meter yang dikuasai penggugat. Antar pihak saling klaim memegang dokumen resmi kepemilikan tanah. Kasus tersebut bermula saat Leila membeli tanah seluas 225 meter persegi dari Syahrudin pada tahun 2012 silam. Lokasi tanah bersebelahan dengan Wisnu yang juga dibeli dari Syahrudin, tahun 2008. Leila dituduh mencaplok, padahal sertifikatnya terbitan 1983. Dibandingkan sertifikat terbitan 1992 yang dipegang Wisnu.

Contoh kedua yakni Kasus yang menimpa H. Jailani Bin. Alm Darmawan, yang bertempat tinggal di Jalan Basirih Dalam, No. 16, RT. 026, RW. 002, Kelurahan Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Lahan seluas 36.000 meter persegi di Jalan Gubernur Soebarjo, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Sertifikat No.17/1969 dimana sertifikat tersebut sudah dipecah oleh Kantor BPN Kota Banjarmasin menjadi dua sertifikat dengan SHM No. 1410 dengan luas 11.388 meter persegi dan SHM No.934 dengan luas tanah 20.507 meter persegi pada tahun 2004. Sehingga, luas bidang tanah SHM No. 17 Tahun 1969 yang semula luas 36.000 meter persegi yang seharusnya dikuasai H. Jailani (Pelapor), karena adanya turunan dua SHM No 1410 dan No.934 dari SHM No 17 kini hanya tersisa 4.105 meter persegi yang masih terlampir pada SHM No. 17 Tahun 1969. Ada dua SHM yang diterbitkan BPN Banjarmasin tahun 2004 yakni No. 934 dan No.1410 padahal pada saat itu tanah sedang dikuasai oleh H. Jailani. Kejanggalan lain ketika SHM No.1410 dan SHM No. 934 Turunan SHM No. 17 Tahun 1969 yang

diterbitkan oleh Kantor BPN Banjarmasin tahun 2004 tersebut sedang berperkara di Ditreskrim Polda Kalsel pada tanggal 8 Mei 2017, kemudian oleh Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin kedua SHM No. 934 dan SHM No. 1410 itu bisa dibalik pada tanggal 23 November 2017 dan pada tanggal 29 Desember 2017, padahal pada saat itu terhadap objek masih dikuasai oleh Pihak H. Jailani. Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 21 Agustus 2018 Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI sudah sangat jelas memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin untuk mengembalikan SHM No 17 Tahun 1969 itu kepada H Jailani secara kosong, sempurna serta tanpa beban apapun yang terpasang di dalamnya. Namun hingga saat ini Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin tidak juga melaksanakan Putusan dan Penetapan PN Banjarmasin tersebut. Akhirnya pihak H Jailani melaporkan BPN Banjarmasin ke Polda Kalsel atas dugaan tidak dijalkannya amar putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 21 Agustus 2018 Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Bjm oleh BPN untuk mengembalikan SHM tersebut. H. Jailani.

Kasus diatas sedikit mewakili dari banyaknya permasalahan pertanahan yang banyak terjadi di Indonesia, yang tidak mudah untuk diselesaikan. Begitu banyak status tanah yang tidak jelas kepemilikannya dan berujung pada sengketa. Tentu secara hukum siapapun yang berhak harus memperoleh keadilan, jangan sampai orang yang berhak lalu tiba-tiba kehilangan haknya karena perbuatan orang-orang yang menggandakan atau memalsukan surat atau data-data kepemilikan tanah yang sah.

Penyelesaian sengketa tanah di Indonesia saat ini masih banyak ditempuh melalui badan peradilan (Litigasi) di bandingkan melalui musyawarah (Non Litigasi), karena badan peradilanlah sebagai tempat bagi para pencari keadilan. Apabila sengketa tanah yang terjadi merupakan sengketa perdata pada umumnya ditempuh melalui jalur peradilan umum. Beberapa cara proses penyelesaian sengketa tanah di Indonesia sudah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun disayangkan hasil dari proses tersebut kebanyakan tidak menghasilkan adanya kepastian hukum seperti contoh kasus diatas yang dipaparkan, salah satu putusannya sudah Inkrah, namun apa yang terjadi sampai saat ini kasus tersebut masih terus bergulir saling gugat menggugat dan melaporkan kepada pihak berwajib, dan otomatis kepastian hukumpun belum ada.

Problematis yang terjadi pada tataran normatif yaitu terdapat persoalan sinkronisasi dan konsistensi berbagai aturan hukum di bidang pertanahan dalam kaitannya dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Hal ini telah berlangsung secara periodik dan memiliki variasi karakter hukumnya. Selama Orde Baru (1967 – 1998), aturan hukum mengenai sumber daya alam, khususnya di bidang pertanahan diterbitkan dikeluarkan secara sektoral dengan melepaskan kaitannya dengan UUPA sebagai aturan hukum pokok (“payung”) dari semua aturan hukum agrarian.

Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dilakukan bukan hanya setelah UU dibuat, namun justru pada saat proses UU tersebut dibuat sinkronisasi harus dilakukan dengan mempertemukan masing-masing departemen dan mempertemukan kepentingan demi mengeliminir ego sektoral. Pada prinsipnya adalah harus ada harmonisasi hukum, antara undang-undang maupun peraturan organiknya harus sinkron dan harmonis.

Gagalnya penyelesaian sengketa tanah baik yang ditempuh dengan melalui proses pengadilan (litigasi) maupun dengan cara musyawarah di luar pengadilan (non-litigasi), ada beberapa sebab, yaitu :

Pertama; penyelesaian melalui pengadilan dirasakan kurang memenuhi rasa keadilan, dimana untuk menjalankan putusan pengadilan masih sangat sulit untuk pelaksanaan eksekusinya, maka putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dilaksanakan.

Kedua; penyelesaian sengketa dengan cara pendekatan non-litigasi model atau bentuk penyelesaiannya dengan cara pendekatan keamanan (security approach) berdampak jatuhnya korban jiwa dan harta benda, menimbulkan rasa permusuhan di kedua belah pihak semakin tajam. Dari sudut pandang menentukan yang benar-benar sebagai pemilik murni yang mempunyai hak terhadap tanah

yang dimilikinya mengalami kesulitan.

Cara penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang dilakukan saat ini belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik secara Litigasi maupun cara Non Litigasi, karena dalam prakteknya masih banyak peraturan perundang-undangan yang kontradiktif dan saling tumpang tindih termasuk putusannya, hal ini disebabkan karena tidak adanya harmonisasi hukum antara hukum pokok yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang akhirnya saluran hukum yang akan ditempuh mengalami penyumbatan sehingga kepastian hukum tidak terwujud. Selain itu proses penyelesaiannya sangat berbelit-belit, waktunya sangat lama, dan biayanya juga sangat mahal.

Model penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang paling diharapkan oleh para pencari keadilan adalah proses melalui satu pintu di Pengadilan, dengan persyaratan harus sederhana, harus cepat, harus murah, putusannya harus mengikat dan final, serta perlu ditangani oleh satu lembaga peradilan khusus agar terintegrasi, seperti misalnya peradilan hubungan industrial. Mengapa demikian karena banyak sengketa- sengketa tanah yang tidak tuntas, sehingga diharapkan kepastian hukum segera terwujud.

Oleh karena itu harus dibuat peraturan perundang-undangan yang baru dan khusus mengatur tentang penyelesaian sengketa tanah yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. dengan dibentuknya suatu Badan Peradilan Khusus (Pengadilan Khusus Pertanahan) seperti halnya Pengadilan Hubungan Industrial (PHI) dimana proses tersebut dapat dilakukan secara komprehensif, terintegrasi dan terpadu, yang akhirnya penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dapat dilakukan secara efektif dan efisien sesuai dengan asas peradilan yaitu sederhana, cepat dan biaya ringan, dan kepastiaan hukum dapat diwujudkan secara pasti. Sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelaahan lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi sebagai salah satu usaha pemerintah untuk menjamin kepastian hukum bagi bangsa Indonesia, perilaku penegakan hukum maupun aturan hukum dalam penyelesaian sengketa atas tanah yang berkeadilan dapat dicapai apabila penegak hukum memiliki kemampuan dalam mengambil kesimpulan dalam keputusan yang ditetapkan. Kemampuan ini bukan hanya sekedar menjalankan suatu prosedur yang tekstual karena apabila penegak hukum itu sendiri memberikan keputusan secara tekstual dalam proses peradilan maka tidak akan tercapai penyelesaian sengketa yang berkeadilan. Pola pikir penegak hukum haruslah mencakup hal-hal tentang keadilan, kepastian, dan mengandung kemanfaatan social, oleh karenanya penelitian ini mengambil judul “Penyelesaian Sengketa Hukum Pemegang Hak Milik Atas Tanah Berbasis Nilai Keadilan”.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam pembuatan penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif) atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan atas pokok-pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensinya dengan asas-asas hukum yang ada. Titik Triwulan Tutik menyatakan bahwa penelitian hukum normatif mencakup :

- a. Penelitian asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika dan konsistensi hukum
- c. Penelitian terhadap sinkronisasi hukum
- d. Penelitian terhadap sejarah hukum, dan
- e. Perbandingan hukum

Dalam penelitian ini, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan pemikiran yang logis serta berurutan dengan menelaah secara normatif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PEMBAHASAN

A. Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

B. Alur Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia

1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Badan Peradilan

Prinsip penting yang harus dipegang oleh negara hukum adalah terjaminnya penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka. Artinya, kekuasaan kehakiman harus bebas dari pengaruh kekuasaan lain saat menyelenggarakan peradilan guna menegakkan keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum. Untuk mewujudkannya, perlu pengaturan susunan, kekuasaan, serta lingkungan peradilan umum yang dasarnya adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

Pengadilan umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi sebagai pengadilan tingkat banding, dan berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi. Penyelesaian suatu perkara perdata di pengadilan umum mengutamakan aspek damai dan kerukunan, dimana pengadilan berupaya mengajak pihak-pihak yang bersengketa untuk berdamai sebelum memeriksa dan menetapkan aturan hukumnya. Proses litigasi merupakan sarana paling akhir setelah penyelesaian di luar pengadilan belum memperoleh kesepakatan bersama.

2. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Umum

Tahap Administratif

1. Penggugat memasukkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang, dengan kewenangan berdasarkan lokasi domisili tergugat atau lokasi barang tetap yang menjadi objek sengketa.
2. Penggugat membayar biaya perkara, mendapatkan bukti pembayaran, dan menerima nomor perkara (roll).

Tahap Persiapan Sidang

1. Ketua pengadilan menunjuk majelis hakim untuk menyidangkan perkara.

2. Hakim menentukan hari sidang dan memerintahkan panitera/jurusita untuk memanggil para pihak untuk hadir di sidang dengan membawa saksi-saksi serta bukti-bukti yang diperlukan.

Proses Persidangan

1. Sidang Pertama: Hakim berupaya mendamaikan kedua belah pihak dan memulai sidang dengan mencocokkan identitas para pihak.
2. Sidang Kedua (Jawaban Tergugat): Jika tidak tercapai perdamaian, sidang dilanjutkan dengan penyerahan jawaban dari tergugat.
3. Sidang Ketiga (Replik): Penggugat menyerahkan replik terhadap jawaban tergugat.
4. Sidang Keempat (Duplik): Tergugat menyerahkan duplik terhadap replik penggugat.
5. Sidang Kelima (Pembuktian Penggugat): Penggugat mengajukan alat-alat bukti.
6. Sidang Keenam (Pembuktian Tergugat): Tergugat mengajukan alat-alat bukti.
7. Sidang Ketujuh (Kesimpulan): Kedua belah pihak menyerahkan kesimpulan.
8. Sidang Kedelapan (Putusan): Hakim membacakan putusan di hadapan para pihak

Upaya Hukum

1. Upaya Hukum Biasa:
 - Perlawanan terhadap putusan yang dijatuhkan di luar hadirnya tergugat.
 - Banding: Pengajuan perkara kepada pengadilan yang lebih tinggi.
 - Kasasi: Peninjauan oleh Mahkamah Agung terhadap kesalahan hukum dalam putusan.
2. Upaya Hukum Luar Biasa:
 - Peninjauan Kembali: Peninjauan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap
3. **Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)**

Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kewenangan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama. Sengketa Tata Usaha Negara melibatkan perselisihan antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, seperti penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN.

4. Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) / Alternative Disputes Resolution (ADR)

Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan bertujuan untuk mengurangi biaya litigasi, menghindari penundaan waktu, dan mencegah sengketa hukum di pengadilan. Berdasarkan PM ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui mediasi.

Tahapan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Tanah

1. **Pengkajian Kasus:** Memudahkan penanganan kasus dan dituangkan dalam telaahan staf.
2. **Gelar Awal:** Menentukan pihak-pihak terkait, merumuskan rencana penanganan, dan menyusun rencana kerja penelitian.
3. **Penelitian:** Mencari dan mendalami data yang dibutuhkan untuk membuat terang suatu kasus.
4. **Ekspos Hasil Penelitian:** Menyampaikan data atau bahan keterangan yang menjelaskan status hukum.
5. **Rapat Koordinasi:** Pertemuan untuk integrasi dan sinkronisasi penanganan kasus.
6. **Gelar Akhir:** Mengambil keputusan penyelesaian kasus berdasarkan data yang cukup.

C. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah di Banjarmasin

Dibawah ini penulis memberikan contoh penyelesaian sengketa tanah di pengadilan. Tanah merupakan aset yang bernilai tinggi. Pertambahan jumlah penduduk berbanding terbalik dengan tidak bertambahnya luas tanah, sehingga memungkinkan setiap orang berupaya untuk menguasai tanah. Sementara tuntutan akan lahan merupakan konsekwensi dari kegiatan pembangunan fisik yang memerlukan tanah sebagai sarannya. Permasalahan terhadap tanah, sebuah masalah yang “menggurita” seakan-akan tidak dapat diselesaikan dengan baik. Konflik terjadi karena adanya kebutuhan akan tanah untuk tujuan tertentu meningkat.

Kaitannya dengan hal tersebut, terhadap kasus tanah di Lokasi Kelurahan Basirih Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin. yang menjadi objek sengketa perkara adalah lahan seluas 36.000 meter persegi di Jalan Gubernur Soebarjo, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Sertifikat No.17/1969 dimana sertifikat tersebut sudah dipecah oleh Kantor BPN Kota Banjarmasin menjadi dua sertifikat dengan SHM No. 1410 dengan luas 11.388 meter persegi dan SHM No.934 dengan luas tanah 20.507 meter persegi pada tahun 2004. Sehingga, luas bidang tanah SHM No. 17 Tahun 1969 yang semula luas 36.000 meter persegi yang seharusnya dikuasai H. Jailani, karena adanya turunan dua SHM No 1410 dan No.934 dari SHM No 17 kini hanya tersisa 4.105 meter persegi yang masih terlampir pada SHM No. 17 Tahun 1969. Ada dua SHM yang diterbitkan BPN Banjarmasin tahun 2004 yakni No. 934 dan No.1410 padahal pada saat itu tanah sedang dikuasai oleh H. Jailani. kejanggalan lain ketika SHM No.1410 dan SHM No. 934 Turunan SHM No. 17 Tahun 1969 yang diterbitkan oleh Kantor BPN Banjarmasin tahun 2004 tersebut sedang berperkara di Ditreskrimum Polda Kalsel pada tanggal 8 Mei 2017, kemudian oleh Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin kedua SHM No. 934 dan SHM No. 1410 itu bisa dibalik pada tanggal 23 November 2017 dan pada tanggal 29 Desember 2017, padahal pada saat itu terhadap objek masih dikuasai oleh Pihak H. Jailani.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 21 Agustus 2018 Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI sudah sangat jelas memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin untuk mengembalikan SHM Nomor 17 Tahun 1969 itu kepada H Jailani secara kosong, sempurna serta tanpa ada beban apapun yang melekat didalamnya. Namun hingga saat ini Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin tidak juga melaksanakannya Putusan Dan Penetapan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut.

Gugatan pada Pengadilan tingkat pertama dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 21 Agustus 2018 Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, telah mengajukan gugatan.

Objek gugatan ini adalah tanah lahan seluas 36.000 meter persegi di Jalan Gubernur Soebarjo, Basirih Selatan, Banjarmasin Selatan, Sertifikat No.17/1969 dimana sertifikat tersebut sudah dipecah oleh Kantor BPN Kota Banjarmasin menjadi dua sertifikat dengan SHM No. 1410 dengan luas 11.388 meter persegi dan SHM No.934 dengan luas tanah 20.507 meter persegi pada tahun 2004. Sehingga, luas bidang tanah SHM No. 17 Tahun 1969 yang semula luas 36.000 meter persegi yang seharusnya dikuasai H. Jailani, karena adanya turunan dua SHM No 1410 dan No.934 dari SHM No 17 kini hanya tersisa 4.105 meter persegi yang masih terlampir pada SHM No. 17 Tahun 1969. Ada dua SHM yang diterbitkan BPN Banjarmasin tahun 2004 yakni No. 934 dan No.1410.

Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 21 Agustus 2018 Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin untuk mengembalikan SHM Nomor 17 Tahun 1969 itu kepada H Jailani secara kosong, sempurna serta tanpa ada beban apapun yang melekat didalamnya. Akan tetapi sampai saat ini. Namun hingga saat ini Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin tidak juga melaksanakannya Putusan Dan Penetapan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut. Sehingga H Jailani selaku pemilik SHM nomor 17 tahun 1969 ke Polda Kalsel.

KESIMPULAN

1. Proses penyelesaian sengketa terhadap hak milik atas tanah pada dasarnya bisa diselesaikan secara litigasi dan nonlitigasi.
 - a. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Badan Peradilan

Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sesuai Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 21 Agustus 2018 Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin, bahwa H Jailani selaku pemilik tanah SHM Nomor 17 tahun 1969 seluas 36.000 meter persegi di Jalan Gubernur Soebarjo Banjarmasin dan memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin untuk mengembalikan SHM Nomor

17 Tahun 1969 itu kepada H Jailani secara kosong, sempurna serta tanpa ada beban apapun yang melekat didalamnya. Akan tetapi sampai putusan tersebut Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin tidak juga melaksanakannya Putusan Dan Penetapan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut. Dalam kasus ini nyata bahwa tidak ada perlindungan hukum sebagai suatu upaya untuk melindungi kepentingan individu atas kedudukannya sebagai manusia yang mempunyai hak untuk menikmati martabatnya dengan memberikan kewenangan padanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

b. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui nonlitigasi BPN sebagai mediator.

Institusi yang memiliki peranan dan tugas dalam penyelesaian sengketa, yang merupakan kewenangannya dan berada di luar pengadilan, yaitu Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Pelaksanaan mediasi dalam rangka penyelesaian sengketa dimulai dengan rangkaian kegiatan, dalam tiga periodisasi yaitu Pra Mediasi, Pelaksanaan Mediasi, dan Pasca Mediasi.

Tahapan Pra Mediasi tersebut berdasarkan hasil penelitian dapat urutan sebagai berikut :

1. Pembentukan Tim Penyelesaian Sengketa Pertanahan
2. Pengumpulan dan Pengkajian Data
3. Paparan Kasus Pertanahan oleh Tim Penyelesaian Sengketa Pemeriksaan Lapangan Objek Sengketa
4. Penunjukan Mediator Penanganan Sengketa
5. Pemanggilan para pihak dalam bentuk pengiriman surat undangan mediasi

Tahapan melaksanakan mediasi sengketa pertanahan yang dilakukan di Kantor Pertanahan dimulai dengan seorang mediator yang ditugaskan melakukan pembukaan tanda dimulainya mediasi dihadapan para pihak, dan didampingi oleh seorang notulen, selanjutnya mediator menanyakan identitas para pihak, apakah sebagai pihak yang langsung bersengketa atau merupakan kuasa dari para pihak. Mediator dapat mengecek kebenaran data dari kartu identitas dan dokumen lainnya yang menjadi berkas sengketa ataupun tanda terima pengaduan.

Terakhir dari rangkaian pelaksanaan mediasi adalah pasca mediasi. Pada bagian pasca mediasi ini tugas tim penyelesaian sengketa dan mediator adalah melakukan penyusunan pelaporan hasil mediasi. Proses administrasi seperti pengumpulan Berita Acara Mediasi, Daftar Hadir dan Dokumentasi Foto dan Video juga dilakukan di tahapan ini.

Proses mediasi sengketa menghasilkan kesepakatan maka para pihak harus secara mendaftarkan kesepakatan tersebut pada pengadilan negeri untuk mendapatkan penetapan pengadilan. Berdasarkan Pasal 44 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian.

Pasal 44 ayat (5) juga terdapat kelemahan secara norma, yang membuat pelaksanaannya menjadi multi tafsir dan bisa juga menjadi kabur. Padahal dapat saja dirujuk Pasal 6 ayat (7) Undang-Undang 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menyatakan bahwa dalam waktu tiga puluh hari harus didaftarkan sejak perjanjian itu dibuat. Sehingga dalam temuan penelitian ini diketahui ada dua permasalahan baik secara implementasi norma, maupun kelemahan norma itu sendiri dalam memberikan hukum.

2. Faktor faktor penghambat penyelesaian sengketa hak milik atas tanah yaitu terbagi dalam 3 (tiga) kategori yakni

1. Struktur Hukum (legal structure)
 - a. Badan Pertanahan Nasional
 - Kurangnya kompetensi menjadi Mediator bagi Aparatur Sipil Negara di Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

- Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa memiliki banyak fungsi pengawasan, pengendalian pertanahan dan penyelesaian sengketa disemua tahapan baik yang masih dalam proses objek pendaftaran tanah, maupun yang sudah terbit haknya yang diperkarakan di pengadilan, namun Seksi tersebut hanya memiliki dua orang pegawai (petugas) sehingga dirasa kurang efektif menjalankan tugas dan kewenangan dalam rangka pelaksanaan penyelesaian sengketa.
- Belum adanya Standar Operasional Prosedur dalam bentuk Petunjuk Teknis dan Petunjuk Pelaksanaan bagi Pegawai Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dalam pelaksanaan mediasi yang bisa dirujuk dan dipedomani.
- Penunjukan mediator bagi suatu sengketa yang sedang diselesaikan hanya berdasarkan keputusan Kepala Seksi dan langsung menunjuk berdasarkan tugas pokok dan fungsi dari pegawai.
- Profesionalitas mediator, karena keberhasilan mediasi ditentukan oleh sikap baik kedua belah pihak dalam memaknai mediasi, dan rasa saling percaya antarpara pihak dan kepercayaan terhadap mediator dalam menyusun konsep kesepakatan yang bersama-sama disepakati oleh pihak yang bersengketa.
- Sengketa pertanahan itu timbul karena pihak BPN sendiri yang tidak tertib administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah yang ada saat ini sehingga disalahgunakan oleh oknum yang tidak bertanggungjawab dan menimbulkan celah hukum yang akhirnya menjadi sengketa

3. Penyelesaian secara litigasi di pengadilan

- a. Pengangkatan Hakim, rekrutmen hakim belum didasarkan pada norma-norma profesionalisme atau kemampuan pribadi hakim yang bersangkutan.
- b. Pendidikan Hakim, Memang diakui bahwa tingkat pendidikan hakim tidak selamanya menjadi ukuran untuk menilai kualitas putusan, tapi paling tidak dengan hakim mengikuti pendidikan setingkat magister, maka bekal pengetahuan seperti penemuan hukum, teori, dan filsafat hukum yang diberikan pada pendidikan setingkat magister dengan metode yang berbeda sewaktu diberikan pada tingkat pendidikan sarjana menjadi modal berarti bagi hakim.
- c. Penguasaan Terhadap Ilmu Hukum, Hakim yang memutus sengketa agraria pada saat ini, baik di pengadilan umum maupun pengadilan tata usaha negara pada dasarnya memiliki pengetahuan hukum yang bersifat general.
- d. Moral Hakim, masih banyak pejabat atau aparat-aparat penegak hukum yang menyalahgunakan kewenangan demi kepentingannya.

Substansi Hukum, Pasal 44 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Apabila kesepakatan mediasi tidak didaftarkan maka asas kepastian hukum nya akan menjadi kabur Kelemahan ini sebaiknya menjadi perhatian bagi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk menjadi fasilitator yang mendorong para pihak untuk mendaftarkan perjanjian perdamaian, berikut dengan berita acara mediasi ke pengadilan negeri untuk mendapatkan penetapan pengadilan sesuai yang diamankan oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kelemahan ini sebaiknya menjadi perhatian bagi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk menjadi fasilitator yang mendorong para pihak untuk mendaftarkan perjanjian perdamaian, berikut dengan berita acara mediasi ke pengadilan negeri untuk mendapatkan penetapan pengadilan sesuai yang diamankan oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Budaya Hukum, Masih terdapat para pihak yang enggan/tidak memiliki iktikad untuk menyelesaikan sengketa pertanahannya melalui jalur mediasi, karena banyak yang belum mengenal alternatif penyelesaian sengketa ini dan masih mengandalkan penyelesaian melalui ranah peradilan umum.

Pasal 44 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan agar menjamin kepastian hukum sehingga menjadi Pasal 44 ayat (5) dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. dan Pemerintah perlu membentuk suatu pengadilan khusus pertanahan dengan menggunakan hukum acara yang sesuai dengan UUPA dan peraturan pertanahan yang ada.

Saran

1. Diharapkan dapat melakukan penyempurnaan terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, karena belum adanya kepastian hukum dari hasil penyelesaian sengketa melalui mediasi di BPN.
2. Perlu selekasnya dibuat Undang-Undang sebagai dasar pembentukan pengadilan khusus pertanahan berikut hukum acaranya, dengan pembuktian kebenaran materil untuk mempertahankan UUPA dan peraturan pertanahan lainnya. Jadi, asas peradilan yang sederhana, cepat, dan murah bisa terpenuhi.
3. Perlu diadakan pendidikan dan pelatihan untuk Badan Pertanahan Nasional dan hakim serta unsur pengadilan yakni advokat, jaksa, dan polisi serta masyarakat. Tujuannya, agar mereka dapat beracara dengan baik dan benar.
4. Secara teoritis perlu adanya pembahasan lebih dalam kembali terkait ketidakadilan dari pelaksanaan sistem penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, adapun pembahasan tersebut perlu dikaji dengan pendekatan dan kajian baru sebagai kajian studi pelaksanaan sistem penyelesaian sengketa tanah secara yuridis sosio-filosofis. Maksudnya ialah pembahsan terkait pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah yang ada agar dapat terlaksana secara holistik untuk kemudian ditemukan solusinya secara ius cnsstitutum.
5. Membentuk suatu pengadilan khusus pertanahan dengan menggunakan hukum acara yang sesuai dengan UUPA dan peraturan pertanahan yang ada. Dengan demikian penyelesaian sengketa tidak berlarut-larut lagi sebab pengadilan khusus itu bisa menghasilkan suatu putusan yang final dan dapat dieksekusi. Jadi, asas peradilan yang sederhana, cepat, dan murah pun bisa terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990
- Achmad ali, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, 2002
- Alwi, Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, PT Balai Pustaka, Jakarta, 2007
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- B.N. Marbun, *Kamus Politik*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993
- Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006
- Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2006
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djembatan, Jakarta, 2003
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2004
- Effendi Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983
- Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015
- Erna Herlinda, "Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*, Medan, 2004
- Fence Wantu, *Idee Des Recht Kepastian Hukum, keadilan, dan Kemanfaatan (Implementasi dalam Proses Peradilan Perdata)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011
- Hadimulyo, "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. 1997

- Hans Kelsen, *Introduction to the Problems of Legal Theory*, Edisi Indonesia, Pengantar Teori Hukum, (Terj.) Siwi Purwandari, Bandung: Nusa Media, 2009
- Hasim Purba, “Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan” *Jurnal Law Review*, V. X No 2. UPH, 2010
- Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002
- Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1993
- Jonathan Sarwo, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Graha, Yogyakarta, 2006
- K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, *Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004
- Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitas*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002
- Maria S.W. Soemarjono, *Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan*. Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1980
- Mukti Fajar ND., dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Nurnaningsih Amriani., *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2012
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prananda Media Grup, Jakarta, 2008
- Priyatna Abdurasyid, *Abitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Riduan Syahrani, *Rangkaian Instansi Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999
- Rusli Muhammad, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*, UII Perss, Yogyakarta, 2013
- Rusmadi Murad, “*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*” Alumni, Bandung, 1999
- Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 2007
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Cet ke-3, Sinar Grafik, Jakarta, 2012
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Genta Press, 2009
- Sentosa Sembiring, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegekakan Hukum*, Nuansa Aulia, Bandung, 2006
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003
- Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni Bandung, Bandung, 1983
- Suardi, *Hukum Agraria*, IBLAM, Jakarta, 2005
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang – undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1989
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2008
- Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000
- Takdir Rahmadi. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2017
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2010
- Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta. 2005
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009
- Karya Ilmiah**
- Abdul Halim Talli, “*Mediasi dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008,*” *Jurnal AL-QADAU: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* 2, No. 1 (2015)
- M. Beni Kurniawan, “*Politik Hukum Mahkamah Konstitusi Tentang Status Anak Di Luar Nikah: Penerapan Hukum Progresif Sebagai Perlindungan Hak Asasi Anak*”, *Jurnal HAM*, Vol. 8, No. 1 Tahun 2017
- Muhammad Ilham Arisaputra, “*Accesreform Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat*”, *Disertasi*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2015
- Preston Brian J, *Practice and Procedure in the Land and Environment Court of New South Wales*. Organised by Lexis Nexis, Sydney, 2007

Internet

<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>

<http://www.legislation.nsw.gov.au/fragvies/inforce/act+204+1979+fn+0+N>.