MODEL PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI INDONESIA

DALAM PEMBAHARUAN HUKUM TANAH

UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM

Oleh : AA SUTARSA

NPM. 148040067

**ABSTRAK**

Sengketa tanah di Indonesia semakin hari semakin banyak bermunculan seolah-olah berlari begitu kencang, namun sebaliknya penyelesaiannya sangat lambat sekali sehingga kepastian hukum atas kepemilikan tanah belum terjamin. Hal ini terjadi karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar.Untuk menjamin adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24/Tahun 1997).. Proses Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui jalur Pengadilan (Litigasi) dan dapat ditempuh melalui jalur diluar Pengadilan (Non Litigasi). Kedua jalur tersebut belum bisa memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat karena proses penyelesaian sengketa tanah tersebut belum dibarengi dengan penegakan hukum yang tegas, selain itu proses di Pengadilan dalam memproses sengketa tanah tersebut kurang memperhatikan asas peradilan. Dalam rangka pembaharuan hukum tanah untuk mewujudkan kepastian hukum negara atau pemerintah sangat diperlukan, terutama untuk mencari model penyelesaian sengketa tanah yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Metode yang dipergunakan adalah dengan spesifikasi penelitian deskriftif analitis yang merupakan penelitian kepustakaan, menggunakan data skunder dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, karya ilmiah, dengan metode pendekatan yuridis normatif.

Dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia sudah dilakukan dengan cara litigasi dan non litigasi, namun belum berjalan efektif dan efesien, karena masih banyak putusan yang kontradiktif dan tumpang tindih.Oleh karena itu sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan yang saling terkait, harus diwujudkan. Bahwa penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan belum menjamin adanya kepastian hukum, walaupun sudah mempunyai putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap,oleh karena itu perlu penegakan hukum yang tegas dari aparatur penegak hukum. Untuk mewujudkan penyelesaian sengketa tanah yang efesien dan efektif (penyederhanaan), adanya kepastian hukum, dan penegakan hukum yang tegas, sudah saatnya Negara/Pemerintah membentuk suatu badan peradilan khusus mengenai Peradilan Pertanahan agar penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dilakukan secara sederhana, dan biaya ringan, serta mendapat kepastian hukum..

Kata Kunci : Sengketa Tanah - Penyelesaian - Kepastian Huku

PENDAHULUAN

1. **Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar,maka setiap manusia akan selalu berusaha dengan maksimal untuk mendapatkan sebidang tanah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya seperti untuk rumah tinggal, bertani, dan lain sebagainya, sehingga banyak orang untuk memperoleh tanah tersebut dilakukan dengan cara melawan hukum. Apabila dalam memperoleh tanah tersebut dilakukan dengan caramelawan hukum, maka masalah sengketa tanah akan banyak muncul dikalangan masyarakat, buktinya saat ini dari hari kehari sengketa tanah semakin kompleks, dan antara banyaknya masalah sengketa tanah yang timbul dengan penyelesaiannya sangat tidak seimbang. Masalah sengketa tanah yang timbul seolah-olah berlari begitu kencangnya, sementara penyelesaiannya berjalan sangat lamban sekali, dan lebih miris lagi banyaksengketa tanah yang tidak selesai-selesai sehingga masalah kepastian hukum sebagai titik akhir dari proses hukum yang diharapkan oleh masyarakat tidak terwujud,ini merupakan puncak gunung es yang tidak dapat terbendung dan dihindari, oleh karena itu kepada Pemerintah agar masalah sengketa tanah jangan diabaikan dan harus segera diperhatikan, tanpa membedakan ras, suku, dan agama. Artinya semua perlakuan harus sama dimata hukum, mengingat masalah sengketa tanah sejak zaman Kolonial Belanda banyak yang tidak terselesaikan secara mendasar dan tuntas.[[1]](#footnote-1)

Kepastian hukum harus diwujudkan, penyelesaian sengketa tanahpun harus segera dituntaskan dengan berpedoman kepada asas peradilan yang sederhana, cepat, dan murah. Berdasarkan hal tersebut, maka diharapkan adanya model penyelesaian sengketa tanah yang sederhana, cepat, dan murah, agar penyelesaian sengketa tanah tersebut cepat selesai dan kepastian hukum dapat segera terwujud.Masalah tanah harus diakui merupakan masalah yang cukup rumit dan sensitif sehingga peranan pemerintahsangat dibutuhkan dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah dengan serius, adil dan penuh dengan bijaksana demi tercapainya kepastian hukum dan keadilan yang selama ini di belum diperoleh oleh rakyat Indonesia, sehingga dengan demikian akan terlihat dengan jelas itikad baik dari pemerintah dalam membantu masyarakat dalam meyelesaikan masalah sengketa tanah.

Tanah selalu diributkan karena ketidakadilan,ketidaksejahteraan,kesenjangan sosial,ini semua disebabkan antara lain karena hanyasedikit orang yang menguasai tanah banyak,dan sebaliknya banyak orang yang menguasai tanah sedikit. Kalau hal tersebut diatas berkelanjutan tidak diawasi dan dibatasi, kedepan oleh Pemerintah, sulit untuk mencapai harapan dan tujuan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3).

Guna mewujudkan adanya model penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang murah, cepat dan sederhana serta untuk mewujudkan tercapainya kepastian hukum sebagaimana yang diamanatkan UUPA, maka tidak ada salahnya apabila di Indonesia dibentuk suatu Badan Peradilan Khusus yang menangani perkara pertanahan sebut saja misalnya Pengadilan Pertanahan Indonesia. seperti misalnya Pengadilan Anak, Pengadilan Niaga, Pengadilan Hak Asasi manusia, Pengadilan Hubungan Industrial, Pengadilan Tindak Pidana Korupsi, dan lain-lain. Sehingga penyelesaian terhadap sengketa pertanahan dapat diselesaikan dalam waktu yang cepat, biaya murah, dan sederhana serta terintegrasi diantara para pihak, sehingga tujuan pencapaian kepastian hukum dapat segera terwujud dan dirasakan oleh masyarakat.

Proses hukum penyelesaian sengketa tanah di Indonesia saat ini masih dilakukan melalui jalur Pengadilan yang prosesnya memakan waktu lama, biaya yang cukup besar, dan bahkan tidak menyelesaikan masalah, dan lebih mengerikan lagi bukannya mendapatkan kepastian hukum dan keadilan, tetapi sebaliknya malah menimbulkan sengketa baru, ini adalah merupakan hambatan bagi para pihak yang ingin mencari keadilan.Terlebih bagi masyarakat yang berada pada golongan ekonomi menengah ke bawah yang tidak mampu untuk membayar biaya perkara.

Harapan masyarakat yang bersengketa atas tanah tentunya menginginkan adanya penyederhanaan dan percepatan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan, dengan tujuan agar penyelesaian kasus pertanahan tersebut cepat selesai dengan memberikan kepastian hukum dan keadilan terutama kasus mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.[[2]](#footnote-2) Dalam kenyataannya masih banyak persoalan atas sengketa atau konflik pertanahan yang tidak tuntas sehingga masyarakat sangat kebingungan harus mengambil langkah apa lagi dalam mengupayakan haknya, dan upaya hukum apa lagi yang harus ditempuh oleh masyarakat sehingga rasa keadilan dan kepastian hukum dapat dirasakan oleh masyarakat. Sebagai contoh kasus tanah di Rancho Indah Jakarta Selatan, dimana atas satu objek jual beli yang sama terjadi beberapa putusan yang lahir yaitu Putusan Perdata, Putusan Pidana, dan Putusan Tata Usaha Negara, yang satu sama lain putusannya saling bertentangan, kasus-kasus tanah seperti inilah yang harus mendapatkan skala prioritas dan perhatian yang serius dari Pemerintah dalam hal ini kementrian ATR/BPN dan para pihak penegak hukum lainnya.

Dengan adanya kasus tanah seperti tersebut di atas, harus bagaimanakahlangkah hukum yang harus ditempuh, serta harus mencari bentuk atau modelpenyelesaian sengketa tanah yang bagaimana yang paling tepat agar penyelesaiannya cepat, murah, dan sederhana sehingga rasa keadilan dan jaminan kepastian hukumdapat segera diwujudkan.

Berdasarkan latar belakangdi atas, penulis tertarik untuk mengkajinya dalam bentuk tesis dengan judul “Model Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia dalam rangka Pembaharuan Hukum Tanah untuk mewujudkan Kepastian Hukum”.

1. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dalam penelitian ini ada beberapa masalah yang akan dibahas dan dirumuskan serta dicarikan penyelesaiannya secara ilmiah, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana cara penyelesaian sengketa tanah di Indonesia apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan sudah menjamin adanya kepastian hukum?
3. Bagaimana Model penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang sedrhanat, cepat dan biaya ringan, agar keadilan dan kepastian hukum segera terwujud?

**C.Metode Penelitian**

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan mempergunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk penelitian yang bersifat deskriftif analisis*,*yang artinya menggambarkan fakta-fakta berupa data sekunder (data yang sudah ada) yang terdiri dari bahan hukum primer (perundang-undangan),bahan hukum skunder (doktrin), dan bahan hukum tertier (opini masyarakat)[[3]](#footnote-3)

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan yuridis normatif,[[4]](#footnote-4) yaitu metode yang menggunakan sumber-sumber data sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana, yang kemudian di analisis serta menarik kesimpulan dari masalah yang akan digunakan untuk menguji dan mengkaji data sekunder tersebut. Metode pendekatan ini digunakan mengingat permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undanganserta kaitannya dengan penerapannya dalam praktik.

1. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian pada penelitian sekunder dilakukan dengan cara inventarisir, penelitian lapangan diantaranya membuat pertanyaan dan wawancara, oleh karena itu penelitian dibagi menjadi dua tahapan :

* 1. Penelitian Kepustakaan

Penelitian Kepustakaan adalah carapengumpulan data deengan mebaca, memahami, dan mengutif, merangkum, dan membuat catatan-catatan serta menganalisis peraturan perundang-undangan.

1. Bahan-bahan hukum primer
2. Undang- Undang Dasar Negara Republik IndonesiaTahun 1945Amandemen ke-4
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
4. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
5. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR)
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
7. Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum
8. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Perubahan atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985Tentang Mahkamah Agung
9. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Keuasaan Kehakiman
10. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
11. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbritase dan AlternatifPenyelesaian sengketa
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
13. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional
14. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang PengelolaanPengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
15. Bahan hukum skunder

Bahan hukum skunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah rancanagn peraturan perundang-undangan, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian[[5]](#footnote-5)berupa tulisan-tulisan para ahli dibidang hukum yang berkaitan dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer berupa doktrin (pendapat para ahli terkemuka) internet, surat kabar, dan dokumen terkait.

1. Bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan hukum primer dan sekunder,misalnya bibliografi, Indeks Kumulasi.[[6]](#footnote-6)
   1. Penelitian Lapangan

Yaitu suatu cara memperoleh data yang dilakukan dengan mengadakanobservasi untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang akan diolah dan dikaji berdasarkanperaturan perundang-undangan yang berlaku.[[7]](#footnote-7)Penelitian ini diadakan untuk memperoleh data primer, melengkapi data skunder dalam studi kepustakaan sebagai data tambahanyang dilakukan melalui interview atau wawancara dengan para hakim,panitera, di Pengadilan Jakarta Selatan.Pengadilan Jakarta barat dan Pengadilan Tata usaha Negara Jakarta,Kuasa Hukum/Advokat para ahli waris, dan ahli warisnya berkenaan dengan masalah sengketa tanah yang terletak di Ranco Indah, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Pasarminggu, Jakarta selatan.

1. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian Tesis ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui studi dokumen di perpustakaan maupundilapangan dan teknik wawancara dengan beberapa pihak terkait.

1. Studi Dokumen

Studi Dokumen ini dalam rangka mencari konsep, teori dan pendapat yang berkaitan dengan permasalahan di atasyang terdiri dari bahan-bahan hukum sekunder, primer dan tersier.[[8]](#footnote-8)

1. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada yang di wawancarai.[[9]](#footnote-9)

1. Alat Pengumpulan Data
2. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan berupa catatan hasil inventarisasi bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, skunder, dan tertier.
3. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan terstruktur, tape, flasdisk, dan lain-lain.
4. Analisis Data

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul akan di pergunakan metode analisis yuridis kualitatif, karena penemuan ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Kualitatif karena seluruh data yang diperoleh kemudian disususn secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan di bahas.[[10]](#footnote-10)

1. Lokasi Penelitian
2. Perpustakaan
3. Perpustakaan Fakultas Hukum Unpas di Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung
4. Perpustakaan Umum Unpad di jalan Dipati Ukur No. 53 Bandung
5. Perpustakaan Pascasarjana Unpas Jalan Sumatera No. 41 Bandung.
6. Instansi
7. Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Jalan Ampera Raya No.133, Ragunan,Jakarata Selatan, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
8. Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat, JalanLetjen S Parman Kav. 71, Slipi, Palmerah, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
9. Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Jalan Sentra Primer Baru Timur, Pulo Gebang, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
10. Kantor Wilayah BPN, Propinsi Jawa Barat, Jalan Soekarno Hatta –Bandung.

**PEMBAHASAN**

* + - 1. **Landasan Hukum Penyelesaian Sengketa tanah di Indonesia**

Landasan hukum dalam mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan pada umumnya diatur dalam hukum acara (hukum formal) yaitu *Herziene Indonesische Reglement*(H.I.R), maka bagi para pihak yang bersengketa perlu memperhatikan dasar hukum yang menjadi sumber pegangan dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan, asas-asas dan ketentuan hukum materilnya, yaitu hukum tanah nasional yaitu UU No 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Arie S. Hutagalung menyebutkan :

Sumber yang pertama dan utama adalah Pancasila.

UUPA merupakan pelaksanaan langsung dan UUD 1945 tersebut khususnya pasal 33 ayat (3).

Hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum adat mengenai tanah dan hukum tanah nasional adalah hukum adat (konsiderans UUPA jo Pasal 5 UUPA) yang berarti hukum adat mengenai tanah merupakan sumber utama pembangunan hukum tanah nasional dan berfungsi pula sebagai pelengkap hukum tanah nasional (khususnya norma-normanya).

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-4

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia

* + - 1. **Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah**
      2. **Pengertian Sengketa Tanah, Konplik, dan Perkara Pertanahan**

Sengketa tanah merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Menurut Rachmadi Usman menyatakan bahwa baik kata *confict* maupun *dispute* kedua-dunya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua belah pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan, dari segi kosakata *confict* sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia menjadi konflik, sedangkan *dispute* dapat diterjemahkan dengan arti sengketa. Lebih lanjut ditegaskan, bahwa konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bilamana pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas.[[11]](#footnote-11)

Selanjutnya menurut Rusmadi Murad,sengketa pertanahan adalah 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.[[12]](#footnote-12)

Pengertian sengketa Tanah menurut Peraturan Menteri ATR/BPN RI No.11 Tahun 2016, Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam Pasal 1 ayat (2) disebutkan SengketaTanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.[[13]](#footnote-13)

1. **Teori Penyelesaian Sengketa**

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang katagori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Teori ini dikembangkan dan dikemukakan oleh Ralf Dahrendorf, Dean G.Pruitt, Jefrey Z.Rubin, Simon Fisher, Laura Nader, dan Harrt F.Todd Jr. Ruang lingkup teori penyelesaian sengketa meliputi jenis-jenis sengketa, faktor penyebab timbulnya sengketa, dan strategi di dalam penyelesaian sengketa.[[14]](#footnote-14)Ruang Lingkup Teori Penyelesaian Sengketa meliputi :

1. Jenis-jenis Sengketa Tanah
2. Faktor Penyebab terjadinya sengketa Tanah

**3. Teori-teori yang mendukung terhadap penyelesaian sengketa**

1. Teori Perlindungan Hukum.[[15]](#footnote-15)

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum kedalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

1. Teori Penegakan Hukum

Masalah Penegakan hukum merupakaan masalah yang tidak sederhana, bukan saja karena kompleksitas sistem hukum itu sendiri, tetapi juga rumitnya jalinan hubungan antara sistem hukum dengan sistem sosial, politik, ekonomi, budaya, dan teknologi yang berkembang saat ini.

Satjipto Raharjo mengemukakan, bahwa apabila kita berbicara mengenai penegakan hukum, maka pada hakekatnya kita berbicara mengenai penegakan ide-ide atau konsep-konsep yang notabena adalah abstrak itu. Dirumuskan secara lain, maka penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide tersebut menjadi kenyataan.[[16]](#footnote-16)

**4.Asas-Asas Penyelesaian Sengketa Tanah**

Asas-asas yang harus diperhatikan dalam menyelesaikan sengketa tanah khususnya adalah Asas asas penguasaan dan pemilikan tanah.

* + 1. **Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan** apapun harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional.
    2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya, tidak diberikan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU No 51/Prp Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya.
    3. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun termasuk dari pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
    4. Hukum menyediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada.
    5. Keadaan normal, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (termasuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang telah menjadi hak seseorang, haruslah melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama.
    6. Berkaitan dengan hal di atas, dalam keadaan normal, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun.
    7. Dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, yang tidak mungkin menggunakan tanah lain, dapat dilakukan pengambilanya secara paksa.
    8. Dalam hal perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, pihak pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan imbalan ganti kerugian.
    9. Dalam hal pemberian ganti kerugian , haruslah disesuaikan dengan nilai yang berlaku dalam masyarakat sehingga tidak merugikan pemilik hak atas tanah, baik secara sosial maupun secara ekonomi. Ini merupakan suatu asas universal, yang dinyatakan secara tegas dalam penjelasan umum PP No 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda lain yang ada di atasnya.

1. **Beberapa cara Penyelesian Sengketa Tanah di Indonesia**

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Guna mendapatkan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), Proses penyelesaian sengketa tanah pada umumnya dapat dilakukan melalui forum pengadilan (litigasi), namun demikian bisa juga diselesaikan melalui kerangka pranata alternative penyelesaian sengketa (isputes Resolution), seperti melalui misalnya melalui lembaga-lembaga yang berwenang Badan Arbritase Nasional Indonesia (BANI), kemudian melalui Negoisasi, Mediasi, Konsiliasi, Mediasi, selain itu dapat juga melalui Badan Pertanahan Nasional. Beberapa cara penyelesaian sengketa tanah di Idonesia dapat ditempuh melalui beberapa cara berikut ini :

1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan (Litigasi).

Negara Indonesia sebagai suatu negara hukum berdasarkan Pancasila sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Indonesia sebagai negara hukum, diperlukan suatu lembaga yang mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di masyarakat, baik sengketa antara masyarakat dengan masyarakat maupun antara masyarakat dengan pemerintah. Dalam negara hukum berdasarkan Pancasila lembaga yang mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa disebut lembaga peradilan atau lembaga yudikatif. Sementara itu dalam kaitannya dengan penyelesaian sengketa perkebunan melalui proses lembaga peradilan disebut sebagai proses penyelesaian sengketa litigasi.

1. Penyelesaian Sengketa Non Litigasi atau Penyelesaian Sengketa Alternative (*Alternative Disputes Resolution*).

Penyelesaian sengketa non litigasi sering juga disebut dengan penyelesaian sengketa alternative (*alternative disputes resolution*). Alternatif penyelesaian sengketa merupakan ekspresi responsif atas ketidakpuasan (*dissatisfaction*) penyelesaian sengketa melalui proses litigasi yang konfrontatif dan zwaarwichtig (njelimet - bertele-tele). Thornas J. Harron mengatakan bahwa:

“... masyarakat sudah jemu mencari penyelesaian sengketa melalui litigasi (badan peradilan), mereka tidak puas atas sistem peradilan (*dissatisfied with the judicial system*), disebabkan cara penyelesaian sengketa yang melekat pada sistem peradilan sangat bertele-tele *(the delay inherent in a system*) dengan cara-cara yang sangat merugikan, antara lain: buang-buang waktu (*a waste of time*), biaya mahal (*very expensive*), mempermasalahkan masa lalu, bukan menyelesaikan masalah masa depan, membuat orang bermusuhan (enemy), melumpuhkan para pihak (paralyze people).”

1. **Cara penyelesaian sengketa tanah di Indonesia apakah sudah sessuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?**

Penyelesaiansengketa 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 sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang 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 misalnya contoh kasus tanah di Rancho Indah Jakarta Selatan yang dipaparkan dalam Bab III, salah satu putusannya sudah Inkrah dan telah dilaksanakan eksekusi, 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.

Problematik 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 agraria.

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.[[17]](#footnote-17)

Pada prinsipnya adalah harus ada harmonisasi hukum, antara undang-undang maupun peraturan organiknya harus sinkron dan harmonis.[[18]](#footnote-18)

Apabila kita melihat kepada sumber hukum tentang penyelesaian sengketa tanah, tentunya penyelesaian sengketa tanah di Indonesia sudah bisadiselesaikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi peraturan perundang-undangan belum bisa menyelesaeikan secara maksimal dan secara efesien dan efektif, karena belum ada kesesuaian dengan asas peradilan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf (a) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009Tentang Kekuasaan Kehakiman, sehingga penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia prosesnya sangat berbelit-belit, waktunya sangat lama, dan biayanya sangat mahal.

1. **Penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan apakah sudah menjamin adanya Kepastian Hukum?**

Dalam praktek hukum di Indonesia, pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan Tata Usaha Negara. Harus di akui, penggunaan lembaga peradilan untuk menyelesaikan suatu sengketa pertanahan kerapkali menyisakan banyak kekurangan atua kelemahan, yang mana secara umum kekurangan/kelemahan ini apabila ditinjau dari aspek ekonomi merupakan salah satu komponen yang mengakibatkan munculnya biaya tinggi.

Untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum, diperlukan adanya penegakan hukum yang tegas dengan tidak pandang bulu. Penegakan hukum atas suatu Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap salah satunya adalah dengan melakukan eksekusi berdasarkan putusan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana tertuang dalam kepala Putusan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “. Hal ini sesuai dengan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman sebagaiman diatur dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Pelakasanaan eksekusi adalah merupakan pelaksanaan putusan untuk melakukan Penegakan hukum yang harus dilaksanakan oleh Panitera dan Jurusita diimpinoleh Ketua Pengadilan., dan Ketua Pengadilan wajib mengawasi pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini sebagaiman diatur dalam Pasal 54 ayat (2) jo Pasal 55 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Apabila kita melihat kepada perturan perundng-undangan yang ada, tidak semestinya suatu perkara sengketa tanah berlarut-larut, faktor pengawasan dari pihak Pengadilan menurut hemat penulis adalah masih sangat lemah, dan terlihat bersikap pasip. Oleh karena itu banyak putusan-putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dilaksanakan eksekusi, artinya penegakan hukum tersebut harus berasal dari permohonan masyarakat, bukan dari para penegak hukumnya.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap harus dilaksanakan melalui Penegakan hukum yang tegas dengan tidak pandang bulu. Putusan hakim adalah suatu pernyataan oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan. Putusan yang diucapkan dalam persidangan (uitspraak) tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (vonnis).[[19]](#footnote-19)

**8. Model penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.**

Model adalah pola (contoh, acuan, ragam, dan sebagainya) dari suatu yang akan dibuat. Sedangkan penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai arti seperti pemberesan, pemecahan).[[20]](#footnote-20) Arti sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari perepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atas hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.[[21]](#footnote-21) Jadi yang dimaksud dengan model penyelesaian sengketa tanah adalah suatu contoh yang akan dibuat dalam proses menyelesaiakan sengketa tanah yang timbul akibat pertentangan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan akibat hukumbagi keduanya. Sepeti misalnya penyelesaian perselisihan perburuhan dibentuklah Pengadilan Hubungan Indistrial (PHI), begitupun mengenai perselisihan sengketa tanah, alangkah akan lebih baik dan efekstif serta efesien apabila dibentuk suatu badan peradilan tersendiri.

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.

1. **Potret Penyelesaian Sengketa tanah di Indonesia, dan kepastian hukum**

Sengketa tanah di Indonesia semakin hari semakin bertambah, namun penyelesaian sengketa-sengketa tanah tersebut belum bisa menjamin adanya kepastian hukum, bahkan yang sangat mengerikan adalah semakin banyak permusuhan yang timbul akibat dari tidak adanya kepastian hukum.

Para pihak yang bersengketa semakin bertambah sehingga menambah kesulitan untuk memperoleh kepastian hukum, hal ini disebabkan karena terlalu lamanya penyelesaian sengketa tanah. Proses penyelesaian sengketa tanah di Indonesia sangat sengketa yang sudah kurang lebih 37 tahun tidak tuntas-tuntas, seperti misalnya kasus tanah di Rancho Indah Jakarta Selatan.

Kasus penyelesaian sengketa tanah di Rancho Indah Jakarta Selatan ini sengaja penulis ambil sebagai contoh, karena dalam sengketa tanah ini sangat menarik untuk dikaji terutama dalam pelaksanaan proses penyelesaaian sengketa tanah yang sejak tahun 1977 sampai dengan sekarang belum selesai dan belum adanya kepastian hukum bagi mereka yang bersengketa. Dari contoh inilah dapat dikaji, dilihat dan dipelajari apakah proses penyelesaiannya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, bagaimana mencari model terbaik untuk penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang sederhana, cepat dan murah sesuai dengan prinsip peradilan di Indonesia agar jaminan kepastian hukum di dapat oleh pihak. Untuk melihat kasus tanah di Rancho Indah tersebut penulisakan menguraikan secara singkat perjalanan proses penyelesaian sengketa di Pengadilan dengan beberapa putusan yaitu putusan Perdata, Pidana, dan Tata Usaha Negara yang satu sama lain putusannya berbeda bahkan bertentagan.

**D. Pembaharuan Hukum Tanah di Indonesia.**

Konsep pembaharuan hukum tanah memiliki sifat dan bentuk berbeda tergantung pada zaman dan dan negara tempat terjadinya pembaharuan hukum tanah. Indonesia salah satu negara yang melaksanakan pembaharuan struktur pertanahan pada periode 1960 an. Sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) Negara sebagai organisasi kekuatan rakyat pada tingkatan yang tertinggi mengausai tanah untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan semangat perubahan dan pembaharuan secara mendasar terhadap struktur pertanahan agar dapat memenuhi kepentingan dan keadilan rakyat, maka sebagai perwujudan dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dikeluarkan Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA), pada tanggal 24 September 1960.

Adapun strategi dari pelaksanaan Pembaharuan Pertanhan Nasional sebagaiman telah diatur dalam pasal 5ayat (1) huruf d dan e TAP MPR IX/MPR/2001, yaitu :

Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsippembaharuan agraria.

Memperkuat kelembagaan dan kewenangan dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaharuan hukum pertanahan dan menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang terjadi.

KESIMPULAN

**A.Kesimpulan**

1. Cara penyelesaian sengketa tanah di Indonesia apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku? 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-Undnang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Poko-pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan perundang-undangan lainya yang akhirnya saluran hukum yang akan ditempuhmengalami penyumbatan sehingga kepastian hukum tidak terwujud. Selain itu proses penyelesaiannya sangat berbelit-belit, waktunya sangat lama, dan biayanya juga sangat mahal.
2. Penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan apakah sudah menjamin adanya kepastian hukum? Jawabnya tentu belum, karena walaupun sudah lahir suatu putusan yang sudah mendapatkan kekuatan hukum yang tetap atau inkrah, masih juga terbuka untuk pihak-pihak lain melakukan upaya hukum dengan gugatan baru lagi. Kalau sudah seperti ini tentunya Putusan pengadilan sebaik apapun masih tetap terbuka lebar untuk pihak- pihak lain yang merasakan ketidak adilan untuk melakukan upaya hukum dalam mempertahankan haknya. Kelemahannya adalah masalah penegakan hukum yang kurang tegas, sehingga putusan yang telah mempunyai kekuatan hukumpun tidak dilaksanakan eksekusi, sehingga sengketa tersebut masih tetap menggantung.
3. Model penyelesaian sengketa tanah di Indonesia yang sederhana, cepat dan biaya ringan agar keadilaan dan kepastiaan hukum dapat diwujudkan, tentunya perlu dicari model baru agar dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut bisa Efektif dan efesien (penyederhanaan dalam proses) baik dalam proses Litigasi maupun Non Litigasi yang harus disesuaikan dengan asas-asas peradilan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf (a) Undang-Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi “ peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

**B.Saran-saran**

1. Penyelesaian sengketa tanah di Indonesia perlu adanya sinkronisasi dan harminisasi peraturan perundang-undangan, khusus untuk mengatur tentang penyelesaian sengketa tanah agar tidak terjadi tumpang tindih dimana penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara komprehensip dan terintegrasi yang akhirnya tidak ada lagi putusan yang kontradiktif dan tumpang tindih, antara peraturan perundang-undangan yang pokok dengan peraturan perundang-undangan yang lainnya, sehingga jaminan kepastian hukum dapat diwujudkan dan saluran hukumpun tidak mengalami penyumbatan.
2. Untuk menjamin adanya kepastian hukum atas putusan-putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, harus dilakukan penegakan hukum yang tegas dan tidak pandang bulu, yaitu melalui eksekusi, dan demi hukum para pihak yang bersengketa harus patuh dan tunduk pada putusan tersebut.
3. Model penyelesaian sengketa tanah di Indonesia sebaiknya diadakan penyederhanaan proses baik secara Litigasi maupun Non Litigasi, agar penyelesaian sengketa tersebut sesuai dengan asas peradilan, yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Oleh karena itu harus dibuat paraturan 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 komprehensip, terintegrasi dan terpadu, yang akhirnya penyelesaian sengketa tanah di Indonesia dapat dilakukan secara efektif dan efesien sesuai dengan asas peradilan yaitu sederhana, cepat dan biaya ringan,dan kepastiaan hukumpun dapat diwujudkan secara pasti.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku :**

Ahmad Ali, *Menguak tabir hukum ( suatu kajian ) filisofis dan sosiologis,* Toko Gunung Agung, Jakarta 2002

Andrian Sutedi, Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta berbagai permasalahannya, B.P. Citrajaya, Jakarta 2006

Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah bagi Bangsa Indonesia,* Mandar Maju, Bandung 2006

A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju,Bandung, 1998

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional,* Penerbit Djambatan Jakarta, Edisi 2008,Cetakan ke 12 (edisi revisi)

------------------,*Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta, Edisi 2008, Cetakan ke Sembilan belas 2008.

C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia,*Cet.ke-8,Balai Pustaka,Jakarta, 1989

Darji Darmodiharjo dan Sidharta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustka Utama, Jakarta, 2002.

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung 2006

Effendi Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan peraturan-peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung 1983

Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, suatu telaah dari sudut pandang praktis hukum,* CV. Rajawali, Jakarta. 1983

Hamdi Tamam, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi,* Rajawali Pres, Jakarta, 2009

Henri Lie A. Weng. 1970. *Hukum Perdata dan Hukum Benda*, Yogyakarta Liberty

Lilik Mulyadi,*SerautWajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana Indonesia*, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 2010

,

-------------------, *Seraut wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana Indonesia*,Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 2015

Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Luhut M.P.Pangaribuan, Hukum Acara Pidana Surat Resmi Advokat di Pengadilan, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2013

Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Alumni,* Bandung 1977

Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan Teori dan Praktek*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi bidang Perdata*, Edisi kedua, Sinar Grafika, cetakan ke enam 2013

Mochtar Kusumaatmadja, *Teori Hukum Pembangunan Eksistensi dan Implikasi*, Epistema Institute HuMa, Jakarta 2012 Edisi Pertama

--------------------------------, *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan,* Alumni, Bandung 2012

Oemar Seno Adji, *Peradilan Bebas Negara Hukum*, Erlangga, Jakarta 1980

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum,* Kencana, Jakarta 2008

Priatna Abdurasid, *Penyelesaian Sengkata Komersian Nasional dan Internasional di Luar Pengadilan,* Makalah, September 1996

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerifkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, CV.Mandar Maju, Bandung 2009

Riduwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum,* Citra Adtya Bakti, Bandung 1999

Ridwan HR, *Hukum Admiistrasi Negara Edisi Revisi*, Rja Gravindo Pesada, Jakarta2014

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990

R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan,*Putra Abardin, Bandung, Cetakan ke VI, 1999

Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek,* C.V. Mandar Maju, Jakarta, 2013

Sajtipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Cetakan ke delapan*, Citra Aditya Bakti, 2014

Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Yoyakarta, 1993

---------------------------, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 1999

--------------------------- dan A. Pitlo, *Bab-bab TentangPenemuan Hukum,* PT. Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, Cetakan ke II, 2013

Subekti, *Desain Hukum di Ruang Sosial*, Thafa Media,Cetakan Pertama 2013

Supriadi, *Hukum Agraria,* Sinar Grafika, Jakarta 2007

SurojoWingjodipuro, *Pengantar dan Asas-asa Hukum Adat*,Gunung Agung,Jakarta,1982

Soerodjo. 2003. *Proses Pendaftaran Tanah*, Jakarta. Rineka Cipta

Soesangobeng, *Upaya pembentukan materi dan kebijakan pertanahan,* STPN-BPN, Yogyakarta

Taupik Makarao, Pokok-pokok Hukum Acara Perdata Cet.I, Rineka Cipta, Jakarta 2004

T.Subarsyah Sumadikara, *Penegakan Hukum (sebuah Pendekatan Politik Hukum dan Politik Kriminal),* Kencana Utama, Bandung 2010.

Umar Dani, *Putusan Pengadilan Non Exekutable Proses dan dinamika dalam konteks PTUN*, Genta Press, Jogyakarta 2015

Winarno Surachmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah,* Transito, Bandung 1998

Wirjono Projodikoro, *Bunga Rampai Hukum*, Jakarta: lchtiar Baru. 1976

----------, *Hukum Acara Pidana di Indonesia,* Jakarta, Sumur Bandung 1977

W.Riawan Tjandra, *Teori dan Praktek Peradilan tata Usaha Negara*,Cahaya Atma Pustaka, Jogyakarta 2015

Yahya Harahap, *Ruang Lingkup PermasalahanEksekusi Bidang Perdata*, Edisi Keenam, Sinar Grafika, Jakarta 2013

1. **Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 amandemen ke – IV

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tetnatng Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986

Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbritase dan Alternatif Penyelesaian sengketa

Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009Tentang KekuasaanKehakiman

Undang-Undang No.8 Tahun 2004,Tentang perubahan atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum

Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana

Kitab Undang-undang Hukum Pidana

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan nasional di Bidang Pertanahan

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1999Tentang Tata Cara Penagnanan Sengkaeta Tanah

........................................................No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan pemberian dan pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.

.........................................................No. 9Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

.......................................................... No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

.......................................................... No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

1. **Sumber Lain :**

Al-Quranul Karim

Al-Hadist Riwayat Tirmidzi, *Asal-usul manusia menurut pandangan Islam,*googleweblight.com, diakses tanggal 17 April 2016 Pk.23.00wib.

D.Waljatun, *Pelayanan Prima di bidang pertanahan sebagai bagian Reinventing Government,* Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta

PutusanPerdata Pengadilan Jakarta Barat-Selatan No. 075/1977.G jo No.271/1980/PT.PDT jo No. 1463 K/Sip/1982 jo Penetapan No. 25/MA/JS/1987 EKS.

Putusan PerdataPengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 179/Pdt/G/1998/PN.Jak.Sel, jo No. 1086/Pdt/1999/PT.DKI jo No.559 K/Pdt/2001, jo 73 PK/Pdt/2009

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 55 /G.TUN/1996/PETUN-JKT, joNo. 72 B/1997/PT.TUN-JKT ,jo No.235 K/TUN/1998

Putusan PK TUN Mahkamah Agung No.71 PK/TUN/2008

Putusan Pidana Pengadilan Jakarta Selatan No. 84/Pid/1998/PN.Jak.Sel dengan terdakwa KM.Syaiful Anwar

Putusan Pidana Pengadilan Jakarta Pusat No.1336/Pid.B/2004/PN.Jkt.Pst dengan terdakwa Moch.Rizal bin H.Syaiful Anwar dan Andri bin H. Syaiful Anwar

Putusan Pidana Pengadilan Jakarta Selatan No. 243/Pid.B/2004/PN.Jak-Sel jo. No. 13 /PID/2005/PT.DKI dengan terdakwa Bernard Risman Sebayang

Putusan Perdata Pengadilan Jakarta Barat No. 017/G.Pdt/2001/PN.Jkt.Bar,yang mengesampingkan Putusan MA No. 163/Sip/1982

Rudi Bahrudin Japar, *Makalah Tinjauan Yuridis Sengketa Meruya selatan menurut UUPA*, Unsap Sumedang, 2012

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2005-2025

Saim Aksinudin, *Ringkasan Desertasi Program Studi Doktor (S-3) Ilmu HukumProgram Pasca Sarjana Universitas Pasundan,* Bandung 2016

* + - 1. **Internet**

[www.bpn.go.id/program/penanganan-kasus-pertanahan](http://www.bpn.go.id/program/penanganan-kasus-pertanahan), diakses tanggal 3 Maret 2016

[http://bengkuluekspres.com/mediasi-cara-efektif-penyelesaian-sengketa pertanahan,diakses](http://bengkuluekspres.com/mediasi-cara-efektif-penyelesaian-sengketa%20pertanahan,diakses) tanggal 10 Agustus 2016,Pukul 19.00 WIB

Geogleweblight.com ;pengertian sengketa, diakses tanggal 18 Januari 2017 Pukul 14.45 WIB

Kamus Besar Bahasa Indonesia.co.id./arti-kata/ masalah,diakses tanggal 18 Juni 2017 Pukul 14.55 WIB

Telingasemut.com; pengertian sengketa tanah, diakses tanggal 18 Juni 2017 Pukul 15.05 WIB

Tesishukum.com. Perlindungan hukum, diakses tanggal 8 April 2017 pukul 17.05 WIB

http:/hukum.kompasiana.com: Dwika, Keadilan dan dimensi hukum, diakses tanggal 8 April 2017 pukul 17.20 WIB.

1. [http://bengkuluekspres.com/mediasi-cara-efektif-penyelesaian-sengketa-pertanahan,diakses](http://bengkuluekspres.com/mediasi-cara-efektif-penyelesaian-sengketa-pertanahan,%20diakses) tanggal 24 April 2016, pukul 10.00 WIB [↑](#footnote-ref-1)
2. Pasal 2 ayat (2), Permen ATR/BPN RI No. 11, Tahun 2016 [↑](#footnote-ref-2)
3. Ronny Hanitijo Soemitro,*Metodologi Penelitian Hukum,*Ghalia Indonesia,Jakarta 1990, hlm. 11-12 [↑](#footnote-ref-3)
4. Ibid, hlm. 11 [↑](#footnote-ref-4)
5. Ibid, hlm 53 [↑](#footnote-ref-5)
6. Loc.cit, hlm 53 [↑](#footnote-ref-6)
7. Ronny Hanitijo Soemitro, Op.Cit,hlm 51 [↑](#footnote-ref-7)
8. Astte Ariana Dorthia Fanggidae, *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hakatas Tanah Adat yang dikuasai Tanpa hak oleh Pihak Lain dihubungkan dengan Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria*, Tesis,Magister Ilmu Hukum Unpas, 2013, hlm 26 [↑](#footnote-ref-8)
9. Ronny Hanitijo Soemitro, Op Cit, hlm.57 [↑](#footnote-ref-9)
10. Winarno Surachmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, Transito, Bandung, 1998. hlm. 98 [↑](#footnote-ref-10)
11. Telingasemut.com., *Pengertian Sengketa Tanah*, diakses tanggal 18 Januari 2017, pukul 14.30.WIB. [↑](#footnote-ref-11)
12. Telingasemut.com., *Pengertian Sengketa Tanah*, diakses tanggal 18 Januari 2017, pukul 14.30.WIB. [↑](#footnote-ref-12)
13. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN RI No.11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan [↑](#footnote-ref-13)
14. www.beritatransparansi.com, diakses tanggal 4 Februari 2017, Pukul 10.00 WIB. [↑](#footnote-ref-14)
15. tesishukum.com. *Perlindungan Hukum*, diakses tanggal 8 April 2017, Pukul 19.00 WIB. [↑](#footnote-ref-15)
16. T.Subarsyah Sumadikara, *Penegakan Hukum (Sebuah Pendekatan Politik Hukum dan Politik Kriminal,* Kencana Utama, Bandung 2010. Hlm. 13 [↑](#footnote-ref-16)
17. D Walijatun, *Pelayanan Prima di Bidang Pertanahan Sebagai Bagian dari Reinventing Government*, Seminar Nasional Pertanahan.Yogyakarta, hlm.12 [↑](#footnote-ref-17)
18. Effendi Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan – Peraturan Pelaksananya,* Bandung, Alumni. 1983. hlm. 83 [↑](#footnote-ref-18)
19. Wirjono Prodjodikuro*, Hukum Acara Pidana di Indonesia,* Jakarta, Sumur Bandung, 1977. hlm. 23 [↑](#footnote-ref-19)
20. Kamus Besar.Bahasa Indonesia.co.id/*arti –kata Model dan Penyelesaian* ,diakses tanggal 20 Agustus 2017 pukul 06.30 WIB. [↑](#footnote-ref-20)
21. Blogspot.com ,*Yunita.Definisi Sengketa*, diakses tanggal 20 Agustus 2017,Pukul 06.35 WIB. [↑](#footnote-ref-21)