

PRAKTIK PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN SECARA LITIGASI

RISDIANA

Universitas 45 Mataram

risa68843@gmail.com

ABSTRAK

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Secara epistemologis hal ini menunjukkan setidaknya terdapat dua hal pokok yang berkenaan dengan hubungan Negara, rakyat dan wilayah (agraria). Masalah agraria dimulai dari ketimpangan struktur penguasaan tanah yang sangat menonjol. Struktur penguasaan dalam hal ini adalah susunan sebaran atau distribusi, baik mengenai pemilikan maupun penguasaan atas sumber-sumber agraria, termasuk pula sebaran alokasi atau peruntukannya. Konflik agrarian banyak terjadi antar masyarakat, konflik petanahan yang terjadi dalam masyarakat banyak diselesaikan melalui mediasi baik ditingkat desa maupun di tingkat daerah dengan adanya balai mediasi yang sudah disiapkan oleh pemerintah masing-masing daerah, namun jika penyelesaian secara musyawarah tidak memenuhi hasil maka langkah terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian melalui litigasi. Litigasi digunakan oleh masyarakat, membawa ke pengadilan (dalam bentuk sengketa), untuk melaksanakan/memaksakan suatu hak tertentu, melalui proses peradilan (persaingan pembuktian), hingga mendapatkan putusan yang inkah.

Kata kunci : *Pezelesain, Sengketa, Litigasi.*

ABSTRACT

Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution, which states that: "Earth and water and the wealth contained therein are controlled by the State and used for the greatest prosperity of the people." Epistemologically, this shows that there are at least two main things relating to the relationship between the State, the people and the region (agrarian). The agrarian problem starts from the very prominent inequality in land tenure structures. The control structure in this case is the distribution or distribution arrangement, both regarding ownership and control over agrarian resources, including the distribution of allocation or allocation. Many agrarian conflicts occur between communities, many land conflicts that occur within communities are resolved through mediation both at the village level and at the regional level with the existence of mediation halls that have been prepared by the government of each region, but if a deliberative settlement does not meet the results then the final step is The solution taken is settlement through litigation. Litigation is used by the community, bringing it to court (in the form of a dispute), to implement/enforce a certain right, through a judicial process (competition of evidence), to obtain a favorable decision.

Keywords: *Settlement, Dispute, Litigation*

PENDAHULUAN

Makna mendalam terkandung dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Secara epistemologis hal ini menunjukkan setidaknya terdapat dua hal pokok yang berkenaan dengan hubungan Negara, rakyat dan wilayah (agraria), yakni *pertama*, bahwa secara konseptual Indonesia merupakan penganut Negara hukum kesejahteraan (*welfare state*), serta *kedua*, bahwa segala hal yang terkandung di dalam di wilayah Negara (bumi, air, dan segala kekayaan alam lainnya) memiliki fungsi sosial bagi kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Tujuan dari penguasaan oleh Negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Negara di sini tak lagi sebagai pemilik (*eigenaar*),

tetapi sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia yang pada tingkatan tertinggi diberi wewenang untuk (Muchsi, dkk (2014:26):

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam penggunaan dan pengusahaan tanah bagi kehidupan manusia, tanah memberikan berbagai nilai bagi manusia (*multiple value*), yaitu sedikitnya terdapat 4 (empat) nilai, yang meliputi nilai sosial, ekonomi, budaya dan religious. Beragamnya nilai tanah bagi manusia sedikitnya disebabkan oleh dua faktor; yaitu *pertama*, karena sifatnya tanah merupakan suatu benda kekayaan yang bersifat tetap bahkan menguntungkan. *Kedua*, terdapat suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal serta memberi penghidupan bahkan merupakan tempat dimana manusia dikebumikan saat meninggal dunia (Kurniati, 2016:2).

Tanah juga merupakan symbol sosial dalam masyarakat, dimana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi, sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, symbol identitas, hak kehormatan dan martabat penduduknya (Sumarjo, 2005:159).

Sebagai sumber daya alam yang nilainya relatif stabil dan cenderung meningkat, penguasaan tanah selain bernilai investasi tinggi dalam aspek ekonomi, juga rentan berpotensi konflik dalam aspek sosial. Kecenderungan tipikal perekonomian yang bebas dan mengarah ke system liberal, diterjemahkan dengan penguasaan maupun pemanfaatan yang tidak berimbang dan banyak menimbulkan kesenjangan internal masyarakat.

Masalah agraria dimulai dari ketimpangan struktur penguasaan tanah yang sangat menonjol. Struktur penguasaan dalam hal ini adalah susunan sebaran atau distribusi, baik mengenai pemilikan maupun penguasaan atas sumber-sumber agraria, termasuk pula sebaran alokasi atau peruntukannya. Pada dasarnya semua jenis konflik agraria timbul sebagai akibat dari adanya kesenjangan terkait sumber-sumber agraria, khususnya bentuk kesenjangan dalam penguasaan tanah, peruntukan, persepsi dan konsepsi, serta hukum dan kebijakan yang saling bertentangan atau tumpang tindih (Arisaputra, 2015:12).

Sifat parallel antara konsep Negara hukum kesejahteraan (*welfare state*) dengan peran Negara dalam penguasaan tanah yang dianut dalam Hukum Agraria Nasional, telah direfleksikan secara normatif. Sehingga implementasi dari konsep tersebut, secara praktis tak hanya berkaitan dengan penguasaan tanah *an sich*, tapi juga peran strategis Negara dalam pengelolaan dan pengaturan (distribusi/redistribusi) tanah, termasuk peranan dalam menyelesaikan persengketaan yang berhubungan dengan tanah, yang secara spesifik dijalankan oleh lembaga peradilan sebagai cabang kekuasaan Negara yang memiliki fungsi yudisial.

Fakta mengenai persoalan faktual mengenai kesenjangan penguasaan dan pemanfaatan tanah tersebut, menjadi kian kompleks tatkala asumsi yang menjadi paradigma masyarakat bahwa penegakan hukum terhadap sengketa di bidang pertanahan, secara institusional maupun norma, kurang mendapatkan tempat dan kepercayaan.

Penyelesaian sengketa tanah maupun agraria secara umum, yang dilakukan oleh lembaga Negara melalui proses litigasi *in cassu* oleh Institusi Yudisial, dipersepsikan sebagai proses yang akan memakan waktu lama, biaya besar serta aspek keadilan yang bermuatan formalitas hukum belaka. Gejala ini umum sebenarnya, dan tak hanya terjadi pada penyelesaian sengketa di bidang pertanahan saja, namun juga dalam sengketa keperdataan lainnya.

Kendati bukan merupakan pranata baru dalam system penegakan hukum agraria nasional, dimana sebelum disatukannya institusi yudisial di bawah Mahkamah Agung pernah pula dibentuk Pengadilan Landreform di era orde Lama melalui Undang-undang Nomor 21 Tahun 1964, eksistensi penyelesaian sengketa pertanahan secara litigasi melalui proses peradilan formal dirasakan masih belum memenuhi ekspektasi tinggi masyarakat mengenai keadilan agraria.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan, baik pengadilan dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara terikat oleh prosedur penyelesaian yang rumit dan membutuhkan waktu panjang serta biaya yang relatif lebih mahal. Di samping itu, penyelesaian sengketa melalui pengadilan seringkali diwarnai campur tangan pihak lain yang bersifat non yuridis yang mengakibatkan pengadilan terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk menemukan keadilan, dikarenakan dalam suatu pengambilan keputusan terkadang pertimbangan non yuridis menjadi lebih dominan.

Penyelesaian melalui proses litigasi sebenarnya bukan merupakan hal imperative ditempuh tatkala ada persoalan dan persengketaan mengenai tanah, melainkan lebih merupakan pilihan hukum. Namun demikian sejalan dengan perkembangan hukum yang berjalan ke arah modernisasi formal dan substansial, maka dengan mengenyampingkan fakta-fakta yang kerap dikeluhkan para pencari keadilan terkait lamanya proses, biaya dan

substansi keadilan yang terbentuk, proses litigasi tetap menjadi salah satu pilihan penyelesaian sengketa bagi yang memilih kepastian hukum sebagai prioritas.

Baik penyelesaian sengketa agraria melalui mekanisme litigasi atau non-litigasi, keduanya memiliki kekurangan dan kelebihan masing-masing. Sehingga untuk memastikan seluruh aspek dan tujuan penegakan hukum sebagaimana yang dikatakan oleh Gustav Radbruch, yakni keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum, maka harus dikaji dengan mendalam tentang konsep kedua penyelesaian sengketa agraria tersebut.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana sistem penanganan perkara pertanahan di pengadilan, dengan mengkaji sistem yang diterapkan oleh Majelis Hakim dalam putusan yang merupakan produk dari Pengadilan ?
2. Bagaimana pertimbangan-pertimbangan hukum yang digunakan dalam penanganan perkara pertanahan secara litigasi ?

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem penanganan perkara pertanahan di pengadilan, dengan mengkaji sistem yang diterapkan oleh Majelis Hakim dalam putusan yang merupakan produk dari Pengadilan;
2. Untuk mengetahui pertimbangan-pertimbangan hukum yang digunakan dalam penanganan perkara pertanahan secara litigasi;

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif yaitu penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder, seperti peraturan per Undang-Undang, Putusan Pengadilan, teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep tentang Litigasi

Ketimpangan hukum yang terjadi dalam undang-undang menciptakan konflik baru di bidang keagrariaan yang semakin memperumit jalannya agenda-agenda reforma agraria. Belum lagi setelah kelahiran undang-undang sektoral yang kemudian melahirkan lagi aturan-aturan baru sebagai aturan pelaksanaan undang-undang sektoral tersebut. Pada akhirnya, upaya untuk melakukan penyeragaman terhadap peraturan perundang-undangan yang ada sampai saat ini menjadi semakin rumit. Inilah mungkin yang disebut oleh sebagian kalangan dan pakar agraria – termasuk Bernhard Limbong- bahwa reforma agraria bukan hanya sekedar *landreform* dan *access reform*, tetapi mencakup pula *regulation reform* (Arisaputra 2015:241).

Sebagai implementasinya, maka *landreform* dan *access reform* ternormakan dalam bentuk penyusunan regulasi serta pengawasan terhadap pelaksanaan penguasaan dan pemilikan tanah. Hal tersebut bersifat preventif karena disusun sebelum dilaksanakannya proses reforma agraria. Di sisi lain, *regulation reform* juga diartikan sebagai pembenahan regulasi dalam hal penyelesaian sengketa yang timbul akibat pelaksanaan reforma agraria, baik melalui insitusi yudisial yang secara formal terlembagakan oleh Negara ataupun di luar itu, yang pada prinsipnya bersifat represif.

Sebagai bagian dari konsep umum sengketa dalam bidang hukum keperdataan, maka penyelesaian sengketa agraria atau pertanahan pun dapat diselesaikan melalui lembaga peradilan ataupun pihak lain di luar lembaga peradilan yang diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Istilah yang kerap digunakan untuk membedakan keduanya adalah, proses litigasi dan non-litigasi.

Nomenklatur litigasi sebenarnya tidak ditemukan secara eksplisit di dalam peraturan perundang-undangan. Namun secara implisit, istilah tersebut dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yakni: “*Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternative penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri*”. Sehingga merujuk pada ketentuan tersebut, litigasi diidentikkan dengan proses di Pengadilan (Negeri), yang tentunya merujuk dan berpedoman pada Hukum Materiil dan Formil yang berlaku dan telah ditetapkan sebelumnya.

Dalam praktik penegakan hukum di Indonesia, proses litigasi yang identik dengan proses penegakan hukum secara formal melalui institusi negara, merupakan antithesis dari proses non-litigasi yang merupakan penyelesaian

sengketa di luar institusi negara, sebagaimana pula diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 dan diistilahkan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).

Secara sederhana bila diterjemahkan dari bahasa Inggris, *litigation* adalah proses pengadilan. Sementara secara istilah, *litigation* berarti (legal-dictionary, 2016:10): “an action brought in court to enforce a particular right. The act or process of bringing a lawsuit in and of itself; a judicial contest; any dispute. Yang pada pokoknya berartitindakan atau proses membawa ke pengadilan (dalam bentuk sengketa), untuk melaksanakan/memaksakan suatu hak tertentu, melalui proses peradilan (persaingan pembuktian).

Beberapa ahli hukum menyatakan bahwa penyelesaian sengketa secara litigasi, merupakan tahap terakhir (pamungkas) dari penyelesaian sengketa, bila hal tersebut tidak terselesaikan oleh mekanisme di luar litigasi. Ini dapat terbaca juga dari definisi bahwa *litigation is ultimate legal method for settling controversies or disputes between and among persons, organizations and state. In litigation process, a case (called suit or lawsuit) is brought before a court of law suitably empowered (having the jurisdiction) to hear the case, by the parties involved (the litigants) for resolution (the judgment).*

Unsur utama yang menjadi pembeda bagi proses litigasi, adalah keberadaan institusi yudisial khusus yang secara formal dibentuk dan diberikan kewenangan oleh Negara untuk mengadili dan menyelesaikan sengketa yang diajukan kepadanya, dengan seperangkat hukum formil dan material yang telah ada, ditetapkan dan berlaku sebelumnya. Sehingga kata kunci yang melekat pada proses litigasi adalah: lembaga, kewenangan, perangkat hukum formal.

Sementara dalam proses non-litigasi, penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui lembaga khusus, melainkan secara langsung antara para pihak yang berkepentingan, ataupun melalui bantuan subyek hukum tertentu (orang atau badan) yang diberikan kepercayaan (pihak ketiga yang netral) untuk melaksanakan penyelesaian sengketa. Secara tipikal, proses non-litigasi dapat dibedakan menjadi: Negosiasi, Konsultasi, Mediasi, Konsiliasi, Penilaian Ahli dan Arbitrase (Kurniawan, 2015:2).

Penyelesaian Sengketa Agraria Secara Litigasi

Sebelum istilah litigasi atau non-litigasi populer dalam penegakan hukum atas suatu sengketa, sebenarnya telah ada konsepsi yang dapat disepadankan dengan hal tersebut, yakni penyelesaian secara adat atau kekeluargaan yang merupakan warisan dari kearifan budaya tradisional, serta mekanisme penyelesaian oleh pengadilan yang merupakan warisan dari tertib hukum eropa kontinental peninggalan pemerintah kolonial Belanda.

Apa yang termuat di dalam proses non-litigasi, sejatinya telah ada sejak lama dan hidup serta berlaku secara turun-temurun dalam masyarakat kita. Konsepsi tersebut kemudian dimodernkan dan dinormakan secara positif di dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999. Bila ditelaah secara cermat, proses Mediasi, Negosiasi, Konsiliasi, Konsultasi ataupun Penilaian Ahli sebagai tipikal alternative penyelesaian sengketa (APS), secara substansial mengandung sifat dan praktik yang berasal dari kearifan dan kebijakan tradisional nenek moyang, yang melibatkan iktikad baik para pihak, sikap tenggang rasa, toleransi, ataupun pelibatan tetua adat, kepala desa bahkan sesepuh untuk menyelesaikan persengketaan yang ada serta menghasilkan kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak.

Di sisi lain, proses litigasi banyak dipengaruhi oleh keformalan budaya hukum dari barat yang selain melandaskan diri pada individualism berbasis liberalism dari para subyek hukum, juga lebih menekankan pada kepastian hukum formal sebagaimana perundang-undang yang telah ditetapkan sebelum sengketa itu ada. Perangkat yang digunakan dalam proses litigasi, harus telah ada terlebih dahulu sebelum persengketaannya ada. Karena jaminan perlindungan hukumnya cenderung bersifat individual, maka resultan dari penegakan hukum jenis ini adalah adanya pihak yang menang dan di sisi lain, ada pula yang kalah.

Anomali yang ditemukan dalam dikotomi litigasi dan non-litigasi, adalah keberadaan bahkan kewajiban proses Mediasi sebelum dilanjutkannya suatu sengketa perdata. Diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebagai pengganti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi, mewajibkan setiap perkara perdata tertentu yang akan diadili oleh Hakim di Peradilan Umum dan Agama, untuk menempuh proses Mediasi terlebih dahulu.

Terhadap hal ini, Rachmadi Usman menyatakan bahwa (Hukum Online 2016:15): lembaga mediasi bukanlah merupakan bagian dari lembaga litigasi, dimana pada mulanya lembaga mediasi berada di luar pengadilan. Namun sekarang ini, lembaga mediasi sudah menyeberang memasuki wilayah pengadilan, seperti Amerika Serikat, Jepang, Australia dan Singapura.

Penyelesaian sengketa secara litigasi yang berkaitan dengan agraria di Indonesia bermula dari disahkannya UUPA yang mengusung sebuah ide besar tentang Reforma Agraria, yang selanjutnya diterjemahkan antara lain oleh Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Karena secara faktual kerap terjadi perselisihan dan sengketa terkait pelaksanaan pembagian tanah

sebagai bagian dari proses *landreform* tersebut, maka berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1964 tentang Pengadilan Landreform dibentuklah Pengadilan khusus yang berwenang menyelesaikan persengketaannya.

Ruang lingkup kewenangan Pengadilan Landreform sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1964 tersebut adalah mencakup perkara-perkara perdata, pidana maupun administratif yang timbul di dalam melaksanakan peraturan-peraturan landreform. Sifat umum dari kewenangan Pengadilan Landreform adalah segala aspek hukum menjadi kewenangannya (perdata, pidana dan administrasi), sementara sifat khusus dari kewenangannya terdapat pada obyek tanahnya, yakni hanya terhadap obyek tanah yang berasal dan berkenaan proses *landreform*.

Dapat dikatakan bahwa eksistensi Pengadilan *Landreform* ini tak berumur lama karena pergantian rezim Soekarno, dimana pemerintahan baru yang menggantikan pemerintahan lama memiliki persepsi yang sama sekali berbeda baik terhadap *landreform* maupun Pengadilan *Landreform* itu sendiri.

Disahkannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, bisa dikatakan merupakan tonggak awal berakhirnya semangat *landreform* serta bergesernya konsep keadilan *ala* Populisme, menjadi kapitalistik dan individualistik. Dibukanya keran investasi asing berdasarkan Undang-undang itu menyebabkan dialihkannya secara *massive* pengelolaan sumber daya alam, termasuk tanah yang berdampak pada banyaknya penguasaan/pemilikan tanah oleh Negara beralih kepada pihak swasta. Sebagai dampak langsung darinya, maka proses *landreform* dalam kurun 1961 -1965 dengan sendirinya terhenti dan dianggap kurang berhasil (Gukguk, 1995:220). Akibat sampingan dari berubahnya paradigma mengenai penguasaan dan pemilikan tanah, jelas berdampak pada eksistensi dari Pengadilan Landreform yang memang secara kompetensi hanya memiliki kewenangan mengadili persoalan khusus terkait landreform, disamping ada pula persoalan lain yang akan dibahas selanjutnya.

Dalam terminology yang serupa dengan *regulation reforms* dari Limbong sebagaimana sempat disebut di atas, dalam penafsiran rezim Orde Baru diterbitkanlah Undang-undang Nomor 6 Tahun 1969 serta disusul oleh Undang-undang Nomor 7 Tahun 1969, yang pokok keduanya memiliki substansi yang sama yakni perombakan semua regulasi yang disusun oleh Pemerintahan Orde Lama, yang tidak merefleksikan kebijakan dari Orde Baru, termasuk menyatakan tidak berlaku Undang-undang Nomor 21 Tahun 1964 tentang Pengadilan *Landreform*.

Sebagai tindak lanjut dari dicabutnya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1964, maka Pemerintah Orde Baru mengesahkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1970 sebagai penegasan atas dihapusnya Pengadilan Landreform, dimana alasan tersirat yang ditemukan dalam diktumnya adalah adanya pertentangan ideology antara nasakom (Orde Lama) dengan ideology yang tengah dibangun rezim Orde Baru, juga karena adanya tumpang tindih kewenangan dengan Peradilan Umum. Sehingga selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1970, maka secara resmi beralihlah kewenangan mengadili perkara-perkara landreform ke lingkungan Peradilan Umum.

Tak lama berselang dari peralihan kewenangan itu, disahkanlah Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang secara substansial tak hanya mempertegas eksistensi institusi yudisial dalam penegakan hukum di Indonesia, juga membagikan kewenangan absolute mengadili kepada 4 lingkungan peradilan yang ada, yakni Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Militer (UU No. 14 Tahun 1970).

Sebagai penjabaran dari Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tersebut, maka disahkanlah diantaranya Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang sampai dengan saat ini telah mengalami 2 kali perubahan, terakhir melalui Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, dimana secara tegas dinyatakan bahwa tugas dan kewenangannya (Undang-Undang No. 2 Tahun 1986) adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama, yang bila diterjemahkan lebih rinci, maka perkara perdata, adalah termasuk juga di dalamnya sengketa agraria atau sengketa di bidang pertanahan.

Selain itu, sengketa yang berkaitan dengan persoalan agraria atau pertanahan pun secara praktis tidak hanya berkenaan dengan aspek keperdataan atau kepemilikan tanahnya saja, juga terdapat aspek administrative dari pertanahan, yakni alas hak atau dokumen pertanahan, yang secara konseptual berada pada ranah hukum administrasi Negara.

Alas hak atau dokumen yang berkaitan dengan hak atas tanah, pada prinsipnya merupakan hak yang wajib didaftarkan keberadaannya ke instansi yang berwenang (BPN), yakni Hak Milik (Pasal 23 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 32 UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996), Hak Guna Usaha (Pasal 38 dan PP Nomor 40 Tahun 1996), Hak Pakai (Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 1966 kemudian diatur dengan PP Nomor 40 Tahun 1996), dan Hak Pengelolaan (Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 1966 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977), Hak Tanggungan (Hypotik dan Creditverband), melalui Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Tanah Milik yang diwakafkan (Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977), dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985) (Sahnan, 2016:113).

Terkait dengan perbedaan itu, maka persoalan administrasi dan persoalan keperdataan tanah seyogyanya diperiksa melalui mekanisme yang berbeda, sebab selain memiliki substansi yang berbeda, aspek pemeriksaannya pun memiliki tolak ukur yang berbeda pula, yakni lingkup hukum privat sebagai dasar hak keperdataan, dan kaidah hukum public sebagai dasar pelaksanaan administrasi pertanahan.

Kendati demikian, eksistensi peradilan administrasi yang secara *de jure* telah diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 serta diterjemahkan melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, secara *de facto* keberadaan Peradilan Administrasi baru terwujud melalui Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Penerapan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang didahului dengan pembentukan PTUN di Jakarta, Medan, Palembang, Surabaya dan Ujung Pandang melalui Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1990, serta pembentukan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Medan dan Ujung Pandang melalui Undang-undang Nomor 1 Tahun 1993.

Dalam perkembangannya, Peradilan Tata Usaha Negara sebagai Peradilan Administrasi juga memiliki kewenangan mengadili sengketa yang berkenaan dengan administrasi di bidang pertanahan. Sertipikat Hak maupun dokumen pertanahan lainnya yang memenuhi kriteria sebagai keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 dan menjadi prasyarat adanya sengketa tata usaha negara, menjadi kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya.

Proses penyelesaian sengketa agraria secara litigasi, dengan demikian dapat digolongkan menjadi dua golongan besar, yakni berkenaan dengan hak keperdataan suatu tanah, dan berkaitan dengan alas hak atas tanah (dokumen pertanahan), yang masing-masing menjadi kewenangan lingkungan peradilan yang berbeda, yakni Peradilan Umum dan Peradilan Administrasi.

Secara konseptual sengketa agraria atau pertanahan adalah proses interaksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memiliki tafsiran berbeda atas kepentingan hukumnya, terhadap suatu atau obyek yang sama berupa tanah atau benda-benda lain yang tumbuh dan dibangun di atas tanah, seperti tanaman, tambang atau bangunan maupun alas hak terkait penguasaan tanah tersebut.

Sengketa pertanahan atau *land dispute* terdiri dari atas 2 (dua) suku kata, yaitu *land* dan *dispute*. Sengketa pertanahan, dalam bahasa konflik dikategorikan sebagai *manifest conflict* dan *emerging conflict* (Sumarjo, 2008:108). Dalam suatu sengketa, pihak-pihak yang sudah teridentifikasi, berhadapan langsung dalam suatu sengketa yang sedang berlangsung atau berkelanjutan dan tidak dapat dicapai jalan keluar yang memuaskan kedua belah pihak (*deadlock*) (Sumarjo, 2008:108).

Mendeskripsikan makna sengketa sebagaimana terurai di atas, terlihat bahwa suatu sengketa akan terjadi manakala ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan, hanya saja tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan. Hal ini berbeda pula dengan rumusan sengketa yang dianut oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai (Kurniati, 2016:160):

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.

Berbeda dengan pembagian kriteria oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut, Maria S.W. Sumardjono mengemukakan bahwa secara garis besar sengketa pertanahan dapat dipilah menjadi 5 (lima) kelompok besar, yaitu (Sumardjono, 2008:2):

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan;
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform;
3. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan;
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang Republik Indonesia No. 11 tahun 2016 pasal 1 (2) menyebutkan bahwa sengketa tanah selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas (Perma No.11 Tahun 2016).

Selanjutnya, Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang berwenang mengatur permasalahan pertanahan menyebutkan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, memberikan arti yang lebih teknis terhadap pengertian "sengketa pertanahan", yaitu meliputi (Peraturan Kepala BPNRI No. 3 Tahun 2006):

- a. Sengketa yuridis, yang meliputi sengketa penguasaan tanah-tanah yang belum dilekati suatu hak dan sengketa pemilikan tanah-tanah yang sudah dilekati sesuatu hak. Sengketa pemilikan ini pun terbagi lagi menjadi 3 persoalan utama, yakni tentang keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan tentang pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, diantara pihak-pihak yang berkepentingan atau pihak yang berkepentingan dengan Badan Pertanahan Nasional;
- b. Sengketa fisik, yang mencakup sengketa batas dan letak atau luas bidang tanah, serta sengketa batas wilayah;
- c. Sengketa *landreform*;

Dari penjabaran di atas, merujuk pada penggolongan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun berdasarkan pendapat Maria SW Sumardjono tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa subyek dalam sengketa agraria adalah orang atau badan hukum perdata dengan orang atau badan hukum perdata lain, atau dengan Badan Pertanahan Nasional sendiri. Sementara obyek hukumnya adalah hak keperdataan atas suatu tanah ataupun dokumen yang menjadi alas hak atas tanah, serta sengketa *landreform*, yang mana kesemuanya ternyata sejalan dengan praktik penegakan hukum dalam sengketa agraria, yang memiliki dua dimensi kewenangan mengadili, masing-masing oleh Peradilan Umum dan Peradilan Administrasi.

Tiga tipikal utama sengketa pertanahan tersebut, secara normatif telah *tercover* penyelesaian secara litigasinya oleh lingkungan peradilan umum dan peradilan administrasi, dengan metode pengujian (hukum acara) serta *output* (pelaksanaan putusan atau eksekusi) yang berbeda dan memiliki tipikal yang khas. Hal ini sedikit banyak, sejalan dengan pendapat Rusmadi Murad, bahwa sengketa pertanahan dapat diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) bagian, yaitu (Murad, 2007:77):

1. Sengketa pertanahan yang bersifat keperdataan;
2. Sengketa pertanahan yang bersifat administratif;
3. Sengketa pertanahan yang terindikasi mengandung unsur aspek pidana.

Sengketa pertanahan yang bersifat keperdataan, pada prinsipnya berkenaan dengan eksistensi hak atas tanah. Pengujiannya secara litigasi ditujukan pada aspek kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah tertentu, baik yang didapatnya secara waris, jual-beli, hibah, penggarapan dengan membuka lahan (mengagum), atau perbuatan hukum lainnya. Sengketa pertanahan yang diselesaikan secara litigasi dalam tipikal ini, akan menghasilkan putusan yang menegaskan atau menentukan hak atas tanah secara konstitutif maupun deklaratif, yakni mengenai hubungan hukum antara subyek hukum (orang atau badan hukum) dengan obyek (tanah).

Secara praktis, sengketa keperdataan tanah tidak menutup kemungkinan mengkaji keabsahan akta jual-beli, akta hibah serta keberadaan perikatan lainnya, yang secara konseptual berada dalam ranah hukum perdata. Hal tersebut misalnya dapat dilihat dalam amar Putusan Nomor 9/PDT.G/2011/PN.PRA, yang diantara amarnya berbunyi (Putusan PN.PRA, 2011:129-130):

- Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah sengketa adalah milik almarhum Salam alias Amaq Mahrip yang berstatus tergadai;
- Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah sengketa adalah merupakan penguasaan tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa segala surat-surat apapun bentuk dan macamnya, sepanjang mengatasnamakan Para Tergugat ataupun pihak ke-3 atas tanah sengketa tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal serupa yang berkaitan dengan ruang lingkup kewenangan menyelesaikan sengketa tanah di lingkungan Peradilan Umum dapat terbaca dari amar Putusan Nomor 4/PDT.G/2012/PN.SEL, yang beberapa amarnya berbunyi (Putusan PN.Sel, 2012:31):

- *Menyatakan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari H. Abdul Hamid;*
- *Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat negara/kepolisian;*

Berbeda halnya dengan penyelesaian sengketa agraria secara litigasi di dalam lingkungan Peradilan Administrasi. Hal utama yang menjadi obyek pengujiannya adalah keabsahan suatu alas hak, yakni sertipikat hak atau keputusan lain yang berkaitan dengan administrasi pertanahan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun Kantor Pertanahan di Provinsi dan Kabupaten/Kota. Keabsahan alas hak atas tanah ditentukan dan diuji oleh Peradilan Administrasi dengan 3 parameter pengujian, yakni aspek kewenangan penerbitan, aspek prosedural penerbitan dan aspek kebenaran substansial dari alas hak (sertipikat) atas tanah tersebut.

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 17/G/2012/PTUN.MTR, pada tanggal 31 Oktober 2012, dalam amar putusannya diantaranya memutuskan (Putusan PTUN.Mtr, 2012:84-85):

- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 258 Desa Benete, Kecamatan Maluku, Kabupaten Sumbawa Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat yang diterbitkan tanggal 19 April 2011, Surat Ukur Nomor 6/Benete/2011 tanggal 11 April 2011 Luas 9.000 M² atas nama Max Darmawan;
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 258 Desa Benete, Kecamatan Maluku, Kabupaten Sumbawa Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat yang

diterbitkan tanggal 19 April 2011, Surat Ukur Nomor 6/Benete/2011 tanggal 11 April 2011 Luas 9.000 M² atas nama Max Darmawan;

Berdasarkan putusan tersebut, dapat terbaca bahwa ruang lingkup pengujian serta amar putusan yang dipertimbangkan dalam Lingkungan Peradilan Administrasi, mencakup keabsahan alas hak atas tanah, yang dalam hal tersebut adalah sertipikat hak milik dalam kapasitasnya sebagai sebuah keputusan tata usaha negara.

Hal yang serupa juga dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 5/G/2013/PTUN.DPS, pada tanggal 28 Mei 2013, yang dalam amar putusannya diantaranya memutuskan (Putusan PTUN, 2012: 43-44):

- Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 932 yang diterbitkan pada tanggal 3 Nopember 2011 dengan Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2011 Nomor : 00047/Tigawasa/2011, seluas 41.800 m² atas nama I Made Guntur Gunawan yang terletak di Desa Tigawasa, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng;
- Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor 932 yang diterbitkan pada tanggal 3 Nopember 2011 dengan Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2011 Nomor : 00047/Tigawasa/2011, seluas 41.800 m² atas nama I Made Guntur Gunawan yang terletak di Desa Tigawasa, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng tersebut dari daftar buku tanah;

Dari keempat amar putusan yang diputuskan oleh 2 lingkungan Peradilan yang berbeda tersebut, dapat diterjemahkan bahwa penyelesaian sengketa tanah secara litigasi secara umum dilakukan terhadap hak keperdataan atas tanah dan keabsahan alas hak atas tanah. Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat tumpang tindih kewenangan yang selanjutnya menjadi persoalan hukum baru yang menimbulkan disparitas putusan ataupun melaksanakan putusan, yang berpotensi menyebabkan ketidakpastian hukum. Seperti misalnya adanya ambiguitas perbuatan hukum yang dipersoalkan apakah semata berkenaan dengan eksistensi hak atas tanah, atau hanya mempersoalkan keabsahan alas hak.

Persepsi demikian tidak dapat dicegah, karena asumsi yang dibangun masyarakat misalnya dengan pembatalan suatu hak atas tanah oleh Peradilan Administrasi, berakibat juga pada hubungan hukum subyek tersebut dengan tanah. Padahal yang harus dipahami, bahwa yang diuji keabsahannya oleh peradilan administrasi adalah hanya legalitas alas haknya saja, bila ternyata cacat yuridis, maka tidak serta merta menghapuskan hubungan hukum antara subyek tersebut dengan tanah. Yang dapat dilakukan terhadap hal tersebut adalah, mengulang proses administrasi pertanahan, dengan melengkapi dan memenuhi segala persyaratan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan.

Persoalan lain misalnya, adanya tumpang tindih kewenangan mengenai keabsahan sertipikat, dalam beberapa amar putusan, terdapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang juga mempertimbangkan keabsahan dari sertipikat, padahal secara praktis pun berdasarkan yurisprudensi, sertipikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang secara mutatis mutandis, menjadi kewenangan Peradilan Administrasi untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya. Hal ini terjadi bukan karena ketidakpahaman mengenai batasan kewenangan, melainkan semata karena dinamika hukum dan mazhab pemikiran dari Hakim yang berbeda dan terlindungi independensinya dalam menjalankan fungsi yudisial.

Selain *lex generalis* bagi Peradilan Umum dan Peradilan Administrasi untuk menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan, terdapat pula kewenangan yang didapat dari *lex specialis* yakni berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 23 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 secara atributif memberikan kewenangan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memutus gugatan yang berkenaan dengan penetapan lokasi pembangunan, dan dalam jangka waktu 30 hari kerja harus memutus gugatan tersebut (Undang-Undang No.2, 2012:12). Upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap putusan tersebut adalah Kasasi.

Sementara itu Pengadilan Negeri juga diberikan kewenangan untuk memutus sengketa terkait pengadaan tanah bagi pembangunan, yakni berkaitan dengan penetapan besaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Sama halnya dengan pemeriksaan gugatan mengenai penetapan lokasi, penyelesaian keberatan mengenai ganti kerugian pun harus diselesaikan dalam jangka waktu 30 hari kerja (Undang-Undang No. 2, 2012:13), dan upaya hukum yang dapat dilakukan terhadapnya adalah Kasasi.

Sebaik-baiknya konsep penyelesaian sengketa, tentunya memiliki kekurangan dan kelemahan. Terlepas dari substansi mengenai aspek keadilan dari suatu proses penyelesaian sengketa, terkhusus mengenai litigasi dapat ditelaah bahwa terdapat beberapa karakteristik yang khas beserta kelebihan dan kekurangan dalam penyelesaian sengketa melalui proses ini. Karakteristik tersebut diantaranya:

1. Proses yang ditempuh sangat formal, dan terkesan kaku;
2. Substansi penyelesaian yang dihasilkan (Putusan), dibuat oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Negara (Hakim), sementara para pihak tidak dilibatkan dalam perumusannya;

3. Sifat penyelesaian (Putusan) tersebut memaksa dan mengikat, bahkan bisa dengan menggunakan alat negara (Juru Sita atau Kepolisian);
4. Berorientasi dan berfokus pada fakta hukum dengan mendasarkan pada bukti yang diajukan para pihak (benar-salah);
5. Sidang bersifat terbuka;

Sementara itu, proses penyelesaian sengketa pertanahan secara litigasi di institusi yudisial memiliki kelebihan juga, seperti:

1. Spesialitas kewenangan mengadili, sehingga tiap tipikal sengketa di bidang pertanahan akan memiliki jalur masing-masing, baik melalui Peradilan Umum, Peradilan Administrasi (Tata Usaha Negara) ataupun Peradilan Agama;
2. Sifat eksekutorial dari putusan, yang kuat dan bahkan dapat dipaksakan demi kepastian hukum;
3. Biaya yang relatif murah. Hal ini mungkin masih diperdebatkan karena persepsi masyarakat tentang proses hukum secara litigasi di Pengadilan, akan memakan waktu dan biaya yang banyak. Sampai ada istilah mengurus perkara ayam, sampai habis kerbau. Padahal secara normatif sudah ditegaskan bahwa asas peradilan adalah cepat, sederhana dan biaya ringan (Undang-Undang No. 48, 2009:25). Secara normatif pula, sebenarnya telah ada pranata yang dapat digunakan untuk memenuhi kaidah biaya ringan tersebut, seperti misalnya ketentuan mengenai pembebasan panjar perkara (beracara dengan cuma-cuma/prodeo), ataupun adanya ketentuan mengenai bantuan hukum di pengadilan (Undang-Undang No. 5, 1986:60).

Hal yang gagal dipahami oleh para pencari keadilan terutama kalangan awam adalah biaya membayar advokat-lah yang relatif mahal, atau biaya transportasi dari dan ke kantor pengadilan karena sidang yang dilakukan berkali-kali, cukup menguras biaya, sementara hal tersebut bukanlah komponen dari biaya proses peradilan sebenarnya. Apalagi anggapan biaya untuk membayar (menyuap) Hakim demi kepentingannya dimenangkan, selain melanggar hukum dan juga etik, hal tersebut tidaklah dapat dipertanggungjawabkan dan wajib dihindari, apalagi dijadikan alasan untuk menjustifikasi mahalnya proses peradilan.

Selain kelebihan tersebut, terdapat pula kelemahan yang ditemukan dalam penyelesaian sengketa pertanahan/agraria secara litigasi, yakni diantaranya:

1. Potensi disparitas putusan, karena sistem peradilan yang berjenjang dan bertingkat. Sepanjang belum berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka kepentingan hukum seseorang belumlah dapat dipastikan kedudukannya;
2. Kemampuan Hakim yang terlalu ‘umum’, dan tidak spesifik dalam bidang pertanahan. Kendati terdapat adagium *ius curia novit*, yang pada intinya Hakim dianggap tahu segala aspek hukum, namun secara praktis, kemampuan Hakim berbeda-beda tergantung parameter mazhab hukum, latar belakang keilmuan hukum yang menjadi spesifikasinya, serta dinamika perkembangan hukum yang mempengaruhinya. Pada dasarnya Hakim Peradilan Umum hanya menguasai Hukum Pidana dan Perdata, tidak Hukum Administrasi. Begitu pun sebaliknya bagi Hakim Peradilan Administrasi. Hal ini tentu menjadi bahan koreksi dan evaluasi mengenai spesifikasi Hakim tertentu, solusinya baik melalui sertifikasi Hakim dengan bidang khusus (tertentu), ataupun secara jangka panjang perlu digagas pembentukan institusi yudisial khusus yang hanya menangani sengketa bidang pertanahan/agraria;
3. Menyelesaikan sengketa secara formal, tapi menimbulkan persoalan secara personal. Hal inilah yang lumrah ditemukan dalam proses litigasi, karena secara substansial prosesnya dilakukan dengan mencari, menelusuri dan memutuskan tentang benar dan salah, sehingga secara kodrati tatkala seseorang dinyatakan salah dan kalah, maka akan menimbulkan ketidakpuasan bahkan berpotensi menyebabkan konflik baru, baik terhadap Putusan Pengadilan, terlebih kepada pihak yang dinyatakan benar dan dimenangkan.

PENUTUP

Simpulan

Konflik agrarian banyak terjadi antar masyarakat, konflik petanahan yang terjadi dalam masyarakat banyak diselsaikan mellaui mediasi baik ditingkatt desa maupun di tingkat daerah dengan adanya balai mediasi yang sudah disiapkan oleh pemerintahmasing-masing daerah, namun jika peyelesaian secara musyawarah tidak memenuhi hasil maka langkah terakhir yang ditempuh adalah peyelesaian melalui litigasi. Yang pada pokoknya litigasi itu digunakan oleh masyarakat, membawa ke pengadilan (dalam bentuk sengketa), untuk melaksanakan/memaksakan suatu hak tertentu, melalui proses peradilan (persaingan pembuktian), karena banyaknya tahapan dalam litigasi yang mengakibatkan perkara akan berjalan dengan kurun waku yang cukup panjang, hingga mendapatkan putusan yang inkah/berkekuatan hukum tetap).

Saran

Dalam penyelesaian masalah alangkah baiknya diselesaikan secara Non Litigasi, karena hal tersebut akan lebih menghemat, dan memudahkan dalam penyelesaian sengketa, karena penyelesaian sengketa secara Litigasi akan membutuhkan waktu yang cukup lama, dan pastinya berbiaya.

DAFTAR PUSTAKA

Eman Rajagukguk. (1995). *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*. Jakarta: Chandra Pratama.

<http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/litigation>

<http://www.businessdictionary.com/definition/litigation.html>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt52897351a003f/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan>

Kurniawan. (2015). *Bahan Kuliah ADR 1 & 2*. Universitas Mataram.

Maria S.W. Sumardjono. (2005). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas

Maria SW. Sumardjono. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas

Maria SW. Sumardjono. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas

Muchsin, dkk., (2014). *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: PT. Refika Aditama.

Muhammad Ilham Arisaputra. (2015). *Reforma Agraria di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Nia Kurniati. (2016). *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama.

Putusan Nomor 4/PDT.G/2012/PN.SEL

Putusan Nomor: 17/G/2012/PTUN.MTR

Putusan Nomor: 5/G/2013/PTUN.DPS

Putusan Nomor: 9/PDT.G/2011/PN.PRA

Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Bandung: Penerbit Mandar Maju. 2007

Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, 2016.

Undang –undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1964 tentang Pengadilan *Landreform*

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan *Landreform*.