



## JALUR ALTERNATIF SEBAGAI PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Nita Andinia Tri Pramesti <sup>a\*</sup>, Nazwa Rizqita Rahmadani <sup>b</sup>

<sup>a</sup> [nitaandiniatripramesti@gmail.com](mailto:nitaandiniatripramesti@gmail.com), Universitas Duta Bangsa Surakarta, Jawa Tengah

<sup>b</sup> [nazwarizqitar@gmail.com](mailto:nazwarizqitar@gmail.com), Universitas Duta Bangsa Surakarta, Jawa Tengah

\* Korespondensi

### ABSTRACT

*Since September 24 1960, disputes regarding land disputes have arisen due to inconsistent, overlapping and conflicting government policies. So Law no. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles Regulations (UUPA) which have been ratified with the issuance of sectoral regulations such as mining regulations, forestry regulations, regional government regulations (Autonomy), each of which has placed its land on an object. The purpose of this research is how to alternatively resolve land disputes in the context of disputes between disadvantaged parties over their rights to the land. The method used in this research, if seen from its type, is that this research is included in the type of normative legal research by means of document study, whereas seen from its nature, this research is descriptive in nature, namely to provide a clear and detailed picture of the main problem being studied. . The results of the discussion show that Agrarian Law is a collection of laws, each of which regulates control rights over natural resources consisting of land law, water law, mining law, fisheries law, control law over energy and elements in outer space. The conclusion obtained from this research is that applying alternative routes in resolving land disputes must be done to reach mutual agreement. So that the parties can obtain legal certainty regarding their rights and a sense of justice in the problems they experience and ways to defend the rights they should have.*

**Keywords:** *Disputes, Law, UUPA, Alternatives*

### Abstrak

Sejak 24 September 1960, perselisihan mengenai sengketa pertanahan muncul sejak adanya kebijakan pemerintah yang tidak konsisten, tumpang tindih dan saling bertentangan. Sehingga dibentuklah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang telah disahkan dengan keluarnya regulasi sektoral seperti regulasi pertambangan, kehutanan peraturan, peraturan pemerintah daerah (Otonomi) yang masing-masing telah menempatkan tanahnya di atas suatu objek. Tujuan dari adanya penelitian ini adalah bagaimana alternatif penyelesaian sengketa tanah dalam rangka perselisihan antara pihak yang dirugikan atas haknya terhadap tanah tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini jika dilihat dari jenisnya, maka penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif dengan cara studi dokumen, sedangkan dilihat dari sifatnya, maka penelitian ini bersifat deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran secara jelas secara jelas dan rinci dari pokok permasalahan yang diteliti. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa Hukum Agraria adalah suatu kumpulan hukum yang masing-masing mengatur hak penguasaan atas adanya sumber daya alam yang terdiri atas hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, hukum penguasaan atas tenaga serta unsur dalam ruang angkasa. Simpulan yang diperoleh dari penelitian ini bahwa dengan menerapkan jalur alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah harus dilakukan untuk mencapai kesepakatan bersama. Sehingga para pihak dapat mendapatkan kepastian hukum atas hak serta rasa keadilan dalam problematika yang dialaminya dan cara-cara mempertahankan hak-hak yang seharusnya dimiliki.

**Kata Kunci:** Sengketa, Hukum, UUPA, Alternatif

## 1. PENDAHULUAN

Pada hari Sabtu, tanggal 24 September 1960 adalah hari dimana diundangkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 ( Lembaran Negara No. 104 tahun 1960) yang dikenal dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal secara luas dengan UUPA. Dengan diundangkannya UUPA, maka bangsa Indonesia telah mempunyai hukum sendiri terhadap hukum agraria yang sudah diunifikasi dan bersifat nasional yang berdasar Hukum Adat. UUPA memuat Panca Program, azas-azas dan ketentuan-ketentuan pokok agrarian reform Indonesia, bahkan juga memuat ketentuan-ketentuan tentang perombakan hukum yang lama menjadi hukum agraria yang baru. Hukum Agraria dikenal dengan sebutan Agrarian Laws yakni suatu aturan hukum yang bertujuan untuk mengadakan pembagian tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan hak penguasaan serta kepemilikannya.

Di Indonesia sering kita temui berbagai permasalahan akan konflik tanah yang berujung menjadi sengketa yang menjadi perdebatan oleh beberapa pihak yang bersangkutan. Dimana tanah menjadi salah satu objek yang sering terjadi konflik sehingga dapat menimbulkan adanya sengketa tanah antar individu untuk mempertahankan setiap hak yang dimiliki dan menguasai hal yang sering terjadi di lingkungan masyarakat. Oleh karenanya, tanah merupakan salah satu sumber daya bagi keberlangsungan hidup manusia yang dapat dilihat dari berbagai sisi, misalnya bagian perekonomian, sarana atau prasarana, hingga ke budaya sekalipun. Yang secara konstitusional telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Artinya, tanah yang menjadi bagian dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara harus di gunakan "sebesar-besarnya" atau sebaik mungkin bagi kemakmuran rakyat. Tanah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960) Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi "Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."Maksud dari Pasal 2 Ayat (1) UUPA adalah negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.

Meskipun telah diatur dalam Undang-Undang, sengketa tanah masih tetap terjadi hingga sekarang ini. Hal ini bisa terjadi jika salah satu pihak (orang/badan hukum) mengadu dimama hal tersebut berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian terhadap masalah tersebut sesuai dengan ketentuanc yang berlaku. Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, permasalahan yang penting untuk dijawab dan dibahas dalam tulisan ini adalah jalur alternatif sebagai penyelesaian sengketa tanah.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni mendeskripsikan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, dokumen dan catatan lapangan, kemudian dianalisa yang dituangkan kedalam bentuk tesis untuk memaparkan permasalahan dengan judul yang dipilih yaitu analisis yuridis.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang berusaha mensinkronisasikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum terhadap norma-norma atau peraturan-peraturan hukum lainnya dengan kaitannya dalam penerapan peraturan-peraturan hukum itu pada prakteknya di lapangan.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara umum sengketa merupakan suatu keadaan dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan sehingga menimbulkan rasa ketidakpuasan dalam hal itu. Dalam ruang lingkup hukum kontrak, sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak atau lebih karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah teecantum didalam kontrak tersebut. Sehingga terjadilah wanprestasi diantara para pihak atau salah satu pihak yang disebabkan oleh situasi dimana adanya perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian dan masalah yang telah terjadi. Dalam pengaturan pertanahan, istilah "tanah" digunakan dari perspektif yuridis, yang secara formal dipisahkan oleh UUPA di dalam Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari Negara, diputuskan bahwa terdapat mengenai hak istimewa atas lapisan bumi yang disebut tanah, yang bisa diberikan dan diklaim oleh perseorangan. Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain:

- a. Adanya beberapa peraturan yang belum lengkap;
- b. Adanya ketidak sesuaian peraturan yang telah ada;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d. Kurang lengkap dan akuratnya data yang diperoleh;

- e. Data tanah yang dimiliki salah atau keliru;
- f. Adanya keterbatasan sumberdaya manusia yang bertugas dalam penyelesaian sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru;
- h. Ulah dari pemohon hak atau
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tanah digolongkan dalam hukum privat karena pada kenyataannya pengaturan tanah sarat dengan campur tangan Pemerintah. Hal ini dapat dilihat di perundang-undangan pokok yang menjadi landasan pengaturan hukum tanah di Indonesia, antara lain Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, TAP MPR RI No. IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara atau yang biasa disingkat GBHN, Pasal 2 Ayat (1) UUPA beserta sejumlah peraturan pelaksanaannya. Dalam praktik, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dilakukan melalui Pengadilan Negeri (PN), namun juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bahkan tidak jarang penyelesaian sengketa tanah merambah ke wilayah hukum pidana karena dalam sengketa tersebut terkandung unsur-unsur pidana.

Berikut ini merupakan beberapa karakteristik yang terdapat dalam alternatif penyelesaian sengketa tanah, di antaranya sebagai berikut ;

- a. Adanya kesukarelaan dari para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya ;
- b. Setelah adanya kesukarelaan tersebut, maka kemudian timbul kesepakatan atas dasar kesukarelaan tersebut, yang kemudian dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian ;
- c. Mekanisme aturan main penyelesaiannya juga berdasarkan atas tata cara yang telah disepakati bersama;
- d. Pelaksananya lebih fleksibel, biaya ringan dan penyelesaian sengketanya bersifat tertutup;
- e. Keputusan yang diambil oleh para pihak pada dasarnya adalah suatu kesepakatan yang nantinya dituangkan dalam suatu perjanjian dan dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip perjanjian.

Adanya problematika dalam objek tanah sebagai sengketa tentu saja menimbulkan keresahan bagi masing-masing pihak yang mengalami konflik tersebut. Sehingga, hal ini juga perlu diakhiri dan diarahkan untuk mendapat solusi yang dilakukan secara bersama-sama demi mencapai kesepakatan serta menghasilkan keputusan yang adil antar pihak. Dimana, terdapat beberapa upaya penyelesaian sengketa tanah dapat diterapkan yakni sebagai berikut :

- a. Konsultasi, yakni upaya penyelesaian sengketa tanah dengan tindakan yang dimana sifatnya personal, terjadi diantara pihak satu dengan pihak lainnya sebagai konsultan. Dimana, pihak konsultan hanya memberikan masukan terhadap klien tersebut sesuai dengan kebutuhan yang dibutuhkan.
- b. Negosiasi, yaitu upaya penyelesaian sengketa tanah dimana para pihak yang memiliki sengketa berdiskusi atau berunding terkait cara menyelesaikan sengketa tersebut tanpa adanya orang ketiga, yang dimana penyelesaiannya dipantau oleh pihak yang bersifat informal. Dengan adanya negosiasi pihak-pihak yang memiliki urusan sengketa dapat melakukan peninjauan ulang atas hak dan kewajiban masing-masing dengan kondisi yang sama-sama saling menguntungkan berdasarkan persetujuan yang sudah dilaksanakan oleh para pihak.
- c. Konsiliasi, yakni penyelesaian sengketa bersama pihak ketiga yang disebut sebagai konsiliator yang memiliki sifat aktif dalam pengambilan dan perancangan langkah-langkah penyelesaian untuk pihak yang bersengketa. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu membuat suatu kesepakatan, maka pihak ketiga dapat mengusulkan jalan keluarnya dengan catatan perantara memiliki kewenangan membuat putusan dan hanya memiliki kewenangan merancang rekomendasi dimana pelaksanaannya tergantung dari perilaku baik para pihak sengketa.
- d. Mediasi, yaitu penyelesaian sengketa dengan didampingi perantara yang biasa disebut dengan mediator yang berperan sebagai penengah. Memberikan bantuan berupa cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa dengan cara tidak memutuskan atau memaksa perspektif atau nilai atas problem selama proses mediasi dijalankan merupakan peran dari mediator. Cara penyelesaian sengketa dengan bentuk melalui proses diskusi untuk mendapatkan kesepakatan para pihak yang tentunya didampingi mediator merupakan salah satu prosedur mediasi di Pengadilan dimana tercantum dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016
- e. Arbitrase, yakni upaya penyelesaiannya diputuskan oleh arbiter atau majelis arbiter yang bersifat final and binding dengan didasari perjanjian yang dirancang tertulis oleh masing-masing individu yang bersengketa. Cara penyelesaiannya dilakukan diluar pengadilan umum serta sepenuhnya tidak diselesaikan lewat proses arbitrase, tetapi sengketa dapat menuntut hukum dalam menyelesaikan masalah ini secara bersama.

Dengan ini, penyelesaian yang dapat dilakukan sebagai bentuk upaya penyelesaian sengketa yang bersifat alternatif yakni dengan menggunakan salah satu dari kelima proses diatas sebagai jalur penyelesaian. Oleh karena itu, dengan beberapa cara di atas dapat menjadi salah satu pilihan yang tepat dalam penyelesaian sengketa yang dimana, pada proses penyelesaiannya harus bisa memberi rasa kesamaan kedudukan antara para pihaknya serta mampu menghasilkan win solution antar pihak yang sedang bersengketa.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

Sengketa yaitu suatu keadaan dimana terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang menimbulkan rasa ketidakadilan dalam hal ini. Yang disebabkan oleh situasi perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian dan konflik yang ada antar kedua belah individu. Sengketa pertanahan yang ada di Indonesia dapat diselesaikan dengan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara apabila hasilnya tidak tuntas dan tidak optimal. Penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Indonesia atas tanah yang belum bersertifikat dapat ditempuh melalui jalan Konsultasi, Negoisasi/ Musyawarah, Konsiliasi, Mediasi, atau Arbitrase.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Sumardjono, M. S. (2008). *Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan*. Penerbit Buku Kompas.
- [2] Bukido, R., & Makka, M. M. (2020). Urgensi akta ikrar wakaf sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah. *NUKHBATUL'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam*, 6(2), 244-257.
- [3] Nansi, W. S. (2022). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Pemberdayaan Hukum*, 2(1).
- [4] Wiguna, M. O. C. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Masalah-Masalah Hukum*, 47(1), 47-55.
- [5] Mudjiono, M. (2007). Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di indonesia melalui revitalisasi fungsi badan peradilan. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 14(3).
- [6] Zulaeha, M. (2016). Mediasi Interest Based Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 61, 157.
- [7] Jayadi, H., Situmeang, T., Siringoringo, P., Widyani, I. D. A., Pandiangan, L. E. A., & Simbolon, P. G. M. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Sengketa Di Indonesia. *JURNAL ComunitÃ Servizio: Jurnal Terkait Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat, terkhusus bidang Teknologi, Kewirausahaan dan Sosial Kemasyarakatan*, 5(1), 1050-1069.
- [8] Nola, L. F. (2016). Sengketa Tanah Partikelir. *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 4(2), 183-196.
- [9] Darmika, P. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(3), 327-336.
- [10] Parlina, S., & Hamzah, D. S. (2023). ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG TANAH DAN UPAYA PENYELESAIANNYA. *JURNAL ILMIAH LIVING LAW*, 15(1), 77-85.
- [11] Sijabat, E. T. V. (2023). *PELAKSANAAN MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA TANAH (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta)* (Doctoral dissertation, Universitas Atma Jaya Yogyakarta).