

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Berdasarkan ketentuan dari pasal ini maka dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang sampai sekarang kita ketahui dengan UUPA. Di undangkannya UUPA dengan permasalahan bahwa tatanan kehidupan masyarakat Indonesia masih menjunjung tinggi dan bercorak agraris; bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan memiliki fungsi yang teramat sangat penting untuk membentuk dan membangun masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur; Hukum Agraria sebelum UUPA berlaku di bentuk dan di susun berdasarkan tujuan serta sendi dari pemerintahan jajahan sehingga bertentangan dengan kebutuhan rakyat dan negara dalam menuntaskan revolusi nasional.<sup>1</sup>

Sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan tujuan pokok dari UUPA maka Undang-undang menentukan peraturan pada pemerintah untuk membentuk sistem pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat Rechs Kadaster, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 19 UUPA.

---

<sup>1</sup> Benedicta Putri Dumatubun, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016, hal.1.

Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai wujud dari alat pembuktian yang kuat.<sup>2</sup>

Kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah bisa dipahami sebagai bentuk sertifikat yang merupakan keluaran dari lembaga pemerintah yang berguna sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi kedudukannya. Tapi, berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar.<sup>3</sup>

Ketentuan dari isi Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasanya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>4</sup>

Sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan sebagai alat pembuktian autentik yang kuat, namun tidak berarti bahwa kedudukan ini mutlak dan tidak dapat diganggu gugat atau tidak dapat dilawan dengan bukti lawan (*tegen bewijs*),

---

<sup>2</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003), hal. 67.

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 92.

<sup>4</sup> Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2007), hal. 27.

melainkan lebih kuat lagi dari alat pembuktian lain yang lemah atau tiada alat bukti sama sekali, jadi pendaftaran tanah dapat diartikan lebih memberikan kekuatan pembuktian bagi pemilik hak atas tanah, namun tidak mutlak bahwa pemilik yang terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud didalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.<sup>5</sup>

Sejak dahulu tanah sudah menjadi sumber sengketa atau konflik dan tidak jarang menimbulkan korban jiwa. Sebagai suatu gejala sosial, sengketa atau konflik agraria (tanah) adalah suatu proses interaksi antara dua (atau lebih) orang atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Namun sengketa atau konflik tanah yang terjadi sangat tergantung kepada kondisi hubungan agraris yang ada, serta sistem dan kebijakan yang berlaku pada kurun waktu tersebut.<sup>6</sup>

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 35.

<sup>6</sup> Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang Belum Berakhir* (Jakarta: KPA, 2000), hal. 85.

<sup>7</sup> Mulyadi & Satino, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Ganda," *Jurnal Yuridis* Vol. 6 No. (2019): hal. 153.

Kasus konflik kepemilikan hak atas tanah yang umum terjadi pada saat ini, misalnya pemalsuan dokumen, penggelapan, penyerobotan lahan milik seseorang secara ilegal tanpa sepengetahuan pemilik lahan ataupun tumpang tindihnya kepemilikan atas suatu objek tanah yang sama namun dengan lebih dari satu alas hak yang dimiliki oleh lebih dari satu orang pemegang hak. Kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat memicu oknum, baik individu-individu atau lembaga-lembaga berbadan hukum, yang tidak beritikad baik dan berupaya dengan segala kemampuannya untuk menguasai tanah dari orang-orang yang terhimpit kemajuan ekonomi dengan cara menyerobot atau menduduki tanah liar, tanah terlantar atau tanah negara yang tanpa alas hak yang cukup kuat.<sup>8</sup>

Persoalan mengenai sengketa tanah menjadi hal yang wajib di perhatikan karena, mekanisme penyelesaian sengketa yang saat ini masih dinilai berbelit-belit, memakan banyak waktu dan biaya. Contohnya, ketika terjadi sengketa tanah yang terjadi karena tumpang tindih alas hak atas tanah, maka penyelesaiannya dilakukan dengan cara pembuktian di persidangan, dalam persidangan ini baik pidana maupun perdata, kedua belah pihak yang bersengketa wajib memberikan alat bukti kepemilikan yang kuat sehingga hakim dapat memutuskan dan menetapkan amar putusan yang berkekuatan hukum tetap, sesudah itu, ketika putusan sudah di berikan oleh Pengadilan Negeri, penyelesaian sengketa di lanjutkan dengan proses pembatalan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dengan sertifikat lainnya, pembatalan dan atau pencabutan sertifikat ini dilakukan dihadapan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara karena sejatinya sertifikat hak atas tanah ini adalah merupakan produk administrasi negara. Dari kedua mekanisme penyelesaian

---

<sup>8</sup>Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanian* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2010), hal. 41.

sengketa ini saja sudah terlihat bagaimana sulitnya birokrasi penyelesaian sengketa serta lama nya waktu persidangan yang terkadang memberatkan masyarakat.<sup>9</sup>

Secara konvensional, langkah hukum yang biasa ditempuh oleh masyarakat dalam rangka memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*) atas sengketa yang sedang dihadapi adalah dengan memilih lembaga Pengadilan. Proses peradilan di lembaga tersebut dianggap mampu untuk memberikan solusi atas sengketa yang sedang dihadapi dengan harapan akan memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*). Sebagai lembaga untuk memperoleh keadilan yang dibentuk oleh Negara, Pengadilan mempunyai mekanisme tersendiri dalam memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara, yang harus dilalui oleh para pihak. Mekanisme tersebut telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga urutan acara persidangan di Pengadilan secara normatifnya adalah pasti dan baku.<sup>10</sup>

Namun, sangat disayangkan bahwa pada tataran empirik, prinsip-prinsip dasar dalam penyelenggaraan peradilan tersebut acapkali semakin sulit untuk diprediksi dan bahkan cenderung terabaikan. Sehingga proses peradilan menjadi sangat tidak sederhana karena memakan waktu yang sangat lama, ditambah lagi dengan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak yang berperkara untuk memperoleh keadilan menjadi sangat mahal. Karena sudah menjadi rahasia umum adanya biaya-biaya lain selain biaya resmi yang harus dibayar. Peran dan fungsi peradilan, dianggap mengalami beban yang terlampau padat (*overloaded*), lamban dan buang waktu (*waste of time*), biaya mahal (*very expensive*) dan kurang tanggap

---

<sup>9</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Perjanjian Di Dalamnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan* VOL 48 No., no. 506-520 ISSN: 0125-9687, E-ISSN: 2503-1465 (2018): hal. 44.

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 508.

(*unresponsive*) terhadap kepentingan umum, atau dianggap terlampau formalistik (*formalistic*) dan terlampau teknis (*technically*)”.<sup>11</sup>

Ketika terjadi konflik atau sengketa terhadap bidang tanah yang belum terdaftar, sejatinya yang harus mengambil tindakan tepat adalah perangkat desa atau aparat pemerintah terendah untuk menengahi dan mengambil andil agar jangan sampai pihak yang bersengketa melakukan hal-hal yang tidak di inginkan. Adapun peran pemerintah desa dalam bentuk mendamaikan secara kekeluargaan, mengajukan mediasi (adanya pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak yang harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa, Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan dari para pihak yang bersengketa.<sup>12</sup>

Ketika terdapat sengketa atau konflik hak atas tanah, maka tiap-tiap dari pihak yang bersengketa pasti mengharapkan hasil yang sesuai dengan apa yang di harapkan, dan permasalahan dapat di selesaikan dengan perdamaian. Perdamaian adalah suatu persetujuan di mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu sengketa yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara, dan persetujuan perdamaian tidak sah melainkan harus dibuat secara tertulis dan bentuk penyelesaian sengketa yang dijalankan ini memiliki kelemahan, dimana tidak mengikat, bahkan kedua belah pihak yang telah setuju mengambil jalur damai pun kadang menggugat

---

<sup>11</sup> Nevey Varida Ariani, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan,” *Jurnal Rechtsvinding Media Pembinaan Hukum Nasional* VOL 1 Nomo (2012): hal. 278.

<sup>12</sup>Basyirah Mustarin, “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Dan Tidak Bersertifikat,” *Jurnal Al-Qadau* Vol. 4 (2017): hal. 42.

kembali karena merasa tidak adil, dan bentuk penyelesaian sengketa tanah ini pun tidak memiliki kepastian hukum.<sup>13</sup>

Dewasa ini telah berkembang penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dikenal dengan Alternative Dispute Resolution (ADR). Istilah penyelesaian sengketa di luar pengadilan disini hanya untuk menggambarkan cara-cara penyelesaian selain dari litigasi. Mengingat ketidakpuasan masyarakat terhadap lembaga peradilan, semakin penting untuk lebih mendayagunakan penyelesaian sengketa alternatif/ADR (Alternative Dispute Resolution) sebagai salah satu sistem penyelesaian sengketa. ADR (Alternative Dispute Resolution) merupakan suatu mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dianggap lebih efektif, efisien, cepat dan biaya murah serta menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*) yang berperkara.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa sendiri memberikan pengertian yang berbeda antara Alternative Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase. Alternative Penyelesaian Sengketa menurut ketentuan pasal 1 angka 10 Undang–Undang Nomor 30 Tahun 1999 disebutkan sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Sedangkan menurut pasal 1 angka 1 Undang–Undang Nomor 30 Tahun 1999, yang dimaksud arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan materi atau isinya, Undang –

---

<sup>13</sup>*Ibid*, hal. 42

Undang Nomor 30 Tahun 1999 lebih banyak membahas tentang seluk beluk arbitrase, sedang alternatif penyelesaian sengketa hanya diatur dalam satu pasal saja, yaitu pasal 6. Oleh karena itu sementara pihak, menyebut Undang– Undang Arbitrase.<sup>14</sup>

Sedangkan dalam ketentuan pasal 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa atas tanah dapat di selesaikan dengan cara menguraikan riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara, kemudian membuat kebijakan strategis untuk menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. Penyelesaian kasus kepemilikan tanah yang belum terdaftar dapat di selesaikan dengan upaya musyawarah, konsiliasi, arbitrase dan mediasi. Upaya-upaya tersebut merupakan langkah awal yang dapat di lakukan agar kasus sengketa pertanahan tidak makin membesar, namun penyelesaian permasalahan pertanahan ini tidak menutup kemungkinan di selesaikan di muka persidangan jika upaya musyawarah, konsiliasi, arbitrase dan mediasi tidak menemukan titik terang.

Fenomena konflik dan sengketa tanah ini telah dan sedang berlangsung di berbagai wilayah Indonesia. Tanah-tanah yang sedang menjadi objek sengketa ini pada gilirannya tidak dapat di optimalkan penggunaannya, dan tidak memberi manfaat secara ekonomi baik bagi pemegang haknya maupun bagi masyarakat pada umumnya sehingga tanah objek sengketa tidak dapat memenuhi fungsi sosialnya. Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme ADR dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan

---

<sup>14</sup> Nia Kurniati, “Mediasi Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah,” *Sosiohumaniora* Volume 18 (2016): hal. 26.

Alternatif Penyelesaian Sengketa jo Undang-Undang Nomor. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan berbagai ketentuan hukum lainnya seperti Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang telah diganti oleh PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang telah diganti oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.<sup>15</sup>

Timbulnya sengketa hukum atas tanah, dapat bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Peristiwa konflik dan sengketa pertanahan telah dan sedang berlangsung di berbagai wilayah di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Indonesia sebagai negara berkembang yang sedang membangun, berhadapan dengan konflik dan sengketa pertanahan, sebagai salah satu akibat dari berbagai kegiatan pembangunan yang sarat dengan muatan berbagai kepentingan yang saling bergesekan antara satu dengan lainnya. Sengketa pertanahan yang telah dan sedang berlangsung ini, mungkin juga akan terus berlangsung jika tidak dicarikan jalan keluarnya yang objektif. Fenomena akan sengketa tanah sangatlah beragam, dan dengan memperhatikan berbagai jenis dan

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 207.

tipe sengketa tersebut, dapat dikemukakan bahwa secara garis besar sengketa pertanahan dapat dibedakan ke dalam:<sup>16</sup>

- a) Sengketa pertanahan yang bersifat keperdataan, yaitu sengketa yang berkaitan dengan hak-hak keperdataan, baik oleh subjek hak maupun oleh pihak-pihak lain yang berkepentingan terhadap objek haknya (tanah). Adapun yang menjadi pokok permasalahan berkaitan dengan keabsahan alas hak sebagai dasar penetapan suatu hak atas tanah yang sangat penting dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan merupakan perbuatan yang bersumber dari perbuatan melawan hukum, seperti:
  - 1) Subyek yang berhak atas tanah;
  - 2) Penyerobotan/pendudukan tanah yang di punyai orang lain;
  - 3) Pemindahan patok-patok tanda batas;
  - 4) Penyalahgunaan dokumen/surat tanah/keputusan hukum tertentu untuk menguasai tanah orang lain;
  - 5) Pemalsuan dokumen tertentu untuk menguasai tanah orang lain;
  - 6) Adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum.
- b) Sengketa pertanahan yang bersifat administratif, yaitu sengketa pertanahan yang timbul sebagai akibat adanya kesalahan atau kekeliruan penetapan hak oleh pejabat administrasi Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau bersumber dari perbuatan sepihak instansi Pemerintah, yaitu :

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 210.

- 1) Kekeliruan penerapan aturan;
- 2) Kekeliruan penetapan subjek hak;
- 3) Kekeliruan penetapan objek hak;
- 4) Kekeliruan penetapan status hak;
- 5) Masalah prioritas penerima hak tanah;
- 6) Kekeliruan penetapan letak, luas dan batas;
- 7) Pengesahan berita acara pengumpulan dan pemeriksaan data fisik yang belum di sepakati;
- 8) Penerbitan sertifikat yang data yuridis (subyek hak) belum pasti.

Sengketa mengenai pertanahan harus sesegera mungkin di tanggulangi oleh pemerintah dengan membentuk suatu kebijakan konkret yang diharapkan dapat menjadi jawaban untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, hal ini karena membawa dampak yang begitu besar yang dapat kita lihat secara:<sup>17</sup>

- 1) Secara ekonomis:
  - a) Pengeluaran biaya yang besar;
  - b) Kehilangan masa produktif;
  - c) Kehilangan tenaga dan pikiran untuk kerja produktif.
- 2) Secara sosial politik:
  - 1) Hilangnya hubungan sosial sesama masyarakat;
  - 2) Hilangnya kepercayaan publik pada pemerintah;
  - 3) Ancaman terhadap keutuhan bangsa.

---

<sup>17</sup> Kementerian ATR/BPN, *Penanganan Sengketa Konflik Perkara Pertanahan* (Jakarta: DIRJEN Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, 2020).

3) Secara ekologi, tanah berada dalam *status quo* dengan konsekuensi terjadi:

- 1) Penelantaran tanah;
- 2) Penurunan kualitas lingkungan hidup.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan dibutuhkan metode yang tepat untuk menyelesaikannya agar dapat memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Akan jauh lebih baik, apabila penyelesaian sengketa yang ditempuh mampu memberikan *win-win solution*, karena para pihak terlibat langsung dalam upaya penyelesaian sengketa. Sehingga dengan kondisi tersebut mereka yang bersengketa akan merasa sama-sama diuntungkan dan diakomodasi kepentingannya. Mewujudkan *win-win solution* dalam penyelesaian sengketa tanah relatif sulit dapat terwujud, apabila penyelesaiannya diselesaikan melalui sidang peradilan (*litigation*).<sup>18</sup>

Pada umumnya, penyelesaian sengketa melalui proses peradilan akan menggunakan pendekatan gugatan *contentiosa*. Sehingga hasil akhir dari gugatan tersebut tentu adanya suatu putusan Majelis Hakim yang mengandung putusan menang kalah (*win-lose*). Pilihan hukum (*choice of law*) yang dapat dipilih untuk memperoleh dan mewujudkan *win-win solution* dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tentunya adalah melalui alternatif penyelesaian sengketa. Tentunya suatu pilihan akan mulai berlaku apabila pilihan tersebut ditentukan dan disepakati bersama-sama oleh para pihak yang bersengketa sebagai upaya yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa. Dengan demikian, memilih alternatif penyelesaian sengketa atas dasar kesepakatan, maka pilihan hukum (*choice of law*) tersebut

---

<sup>18</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Perjanjian Di Dalamnya," hal. 509.

merupakan suatu perjanjian yang harus di sepakati terlebih dahulu oleh para pihak yang bersengketa untuk memilih opsi penyelesaian permasalahan yang menekankan aspek keadilan.<sup>19</sup>

Dalam penyelesaian sengketa tanah dengan upaya *alternative dispute resolution* telah kita ketahui bahwa dapat dilakukan dengan cara musyawarah terlebih dahulu yakni dengan cara bertemunya kedua belah pihak yang bersengketa lalu kemudian duduk dan berdiskusi menyelesaikan permasalahan, cara ini paling mudah untuk di laksanakan namun sulit penerapannya karena diperlukan kepala dingin dan kesabaran yang tinggi. Kemudian, penyelesaian lainnya dapat dilakukan dengan mediasi, yakni upaya penyelesaian konflik dengan melibatkan pihak ke tiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan yang membantu pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian atau solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Lalu, cara lain dari penyelesaian sengketa tanah adalah dengan konsiliasi yakni dengan cara penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak di bantu dengan konsiliator yang terlibat dalam memberikan pemecahan masalah kepada para pihak yang bersengketa. Dan jalan terakhir dalam menegakkan upaya hukum *alternative dispute resolution* adalah dengan cara arbitrase, proses penyelesaian sengketa dengan arbitrase memiliki beberapa keunggulan yakni sidang tertutup untuk umum, proses cepat, putusan final dan tidak dapat banding atau kasasi, arbiternya dapat ditunjuk oleh para pihak, biaya konstan, terdapat lembaga resmi arbitrase.

Pada dasarnya penyelesaian sengketa tanah dengan menggunakan *alternative dispute resolution* berprinsip pada rasa keadilan dan mengedepankan

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 509

kemanfaatan hukum sehingga para pihak yang terlibat didalamnya merasakan manfaat langsung dari penyelesaian sengketa yang nantinya diharapkan memberikan putusan yang dapat diterima oleh masing-masing pihak yang bersengketa, penyelesaian sengketa dengan *alternative dispute resolution* dapat dilakukan dengan musyawarah, mediasi, konsiliasi dan juga melalui arbitrase.

Dari berbagai pilihan metode tersebut penyelesaian sengketa dengan menggunakan arbitrase dianggap sedikit memiliki kekuatan hukum bagi pihak yang bersengketa karena didalam upaya penyelesaiannya terdapat lembaga dan mediator resmi yang menengahi dan memberikan solusi dalam pemecahan masalah yang terjadi. Hasil putusan yang dikeluarkan dari lembaga arbitrase pun bersifat final dan biaya yang dikeluarkan meskipun sedikit relatif banyak namun pasti, dalam artian para pihak yang bersengketa tidak perlu mengeluarkan uang untuk hal-hal lain karena sudah tercakup secara keseluruhan dalam proses pembiayaan.

Oleh sebab itu pelaksanaan dan penerapan penyelesaian sengketa dengan menggunakan upaya non penal atau *alternative dispute resolution* sedang gencar-gencarnya dilakukan pemerintah, sekaligus sebagai upaya mengurangi register perkara yang masuk dalam pengadilan, maka berdasarkan uraian itulah penulis tertarik untuk meneliti permasalahan ini karena penyelesaian sengketa dengan upaya *alternative dispute resolution* saat ini harus mendapatkan perhatian khusus dari pemerintah agar dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui sistem penyelesaian sengketa yang mengedepankan prinsip keadilan dan kemanfaatan hukum, penulis akan membahas penelitian tersebut secara eksplisit dan lebih mendalam dengan judul penelitian **“PENERAPAN DAN PELAKSANAAN**

# **ARBITRASE SEBAGAI *ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION* DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penerapan dan pelaksanaan arbitrase sebagai *alternative dispute resolution* dalam penyelesaian sengketa pertanahan ?
2. Bagaimana pengaturan kedepannya mengenai penyelesaian sengketa pertanahan ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini, yakni:

1. Menganalisis mengenai mekanisme penerapan dan pelaksanaan arbitrase sebagai *alternative dispute resolution* dalam penyelesaian sengketa pertanahan.
2. Menganalisis mengenai pengaturan kedepannya mengenai penyelesaian sengketa pertanahan.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penulisan Tesis ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan untuk civitas akademika dalam bidang hukum Perdata Administrasi dan terkhusus dalam bidang Hukum Agraria, sebab pendaftaran tanah merupakan hal penting yang nantinya menunjang kesejahteraan masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat ilmu pengetahuan bagi para praktisi hukum seperti Notaris dan PPAT, Pejabat Instansi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan lainnya

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Demi mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan untuk memberi gambaran mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan penelitian hukum, maka Penulis akan memuat uraian dan penjelasan secara singkat dan sistematis mengenai keseluruhan isi dari penelitian ini dari bab pertama hingga bab terakhir.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab pendahuluan merupakan pengantar untuk masuk ke dalam pokok permasalahan yang akan dibahas melalui lima bagian yang terdiri dari: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Isi dari bab tinjauan pustaka akan menjelaskan teori secara umum dan pengertian menyeluruh mengenai hal-hal yang berkaitan dengan problema sengketa dan konflik pertanahan serta upaya penyelesaiannya dengan menggunakan mekanisme *alternative dispute resolution*

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab metode penelitian ini Penulis akan menjelaskan mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, data/bahan penelitian, serta teknik penelitian yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN & ANALISIS**

Dalam bab hasil penelitian dan analisis ini penulis akan menjelaskan secara rinci mengenai bagaimana penerapan dan pelaksanaan penyelesaian sengketa melalui mekanisme *alternative dispute resolution* dan membahas mengenai bagaimana pengaturan kedepan yang seharusnya dibentuk dan diterapkan oleh pemerintah agar dapat memangkas dan mempermudah birokrasi penyelesaian sengketa pertanahan yang selama ini masih dan terus berkembang pada masyarakat.

### **BAB V PENUTUP**

Pada bab penutup ini penulis akan memberikan kesimpulan dan saran, penulis akan menyimpulkan isi dan hasil dari bab-bab sebelumnya secara keseluruhan dan penulis juga akan memberikan saran yang berkaitan dengan mekanisme *alternative dispute resolution* dan membahas mengenai bagaimana pengaturan kedepan yang seharusnya dibentuk dan diterapkan oleh pemerintah agar dapat memangkas dan mempermudah birokrasi penyelesaian sengketa pertanahan yang selama ini masih dan terus berkembang pada masyarakat.