

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SENGKETA TANAH DAN DESA

TANJUNG PASIR KELURAHAN BETARA KIRI

1. Tentang Sengketa Tanah

A. Pengertian Sengketa Tanah

Di tengah pesatnya pembangunan, sengketa tanah masih menjadi tantangan serius yang menghambat upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Sengketa tanah bukan hanya persoalan hukum semata, melainkan juga merupakan fenomena sosial yang kompleks. Fenomena sengketa tanah yang semakin meluas dewasa ini dapat dikaitkan dengan dua faktor utama yang sangat rentan yaitu lemahnya penegakan hukum dalam sektor agraria dan peningkatan kebutuhan akan lahan yang tidak seimbang dengan ketersediaannya.

Sengketa tanah merupakan sengketa yang timbul sebab adanya suatu konflik kepentingan atas tanah. Untuk itu diperlukannya sebuah perbaikan di bidang penataan dan penggunaan tanah demi kesejahteraan masyarakat serta kepastian hukum di dalamnya. Pemerintah juga telah mengupayakan berbagai usaha untuk penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat, karena suatu

bidang tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dipergunakan.¹⁸

Nurnaningsih Amriani mengatakan bahwa sengketa merupakan perselisihan pihak-pihak yang membuat atau yang ada dalam perjanjian yang mana di kemudian hari salah satu pihak melakukan wanprestasi (ingkar janji). Sengketa dapat bersifat publik maupun privat (keperdataan), dan sengketa ini terjadi dikarenakan adanya situasi di mana ada pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak yang merasa dirugikan tersebut menyampaikan ketidakpuasan atas kerugian kepada pihak kedua. Apabila dalam situasi ini berujung dengan timbulnya perbedaan pendapat, maka hal itu lah yang dinamakan sengketa. Atau dengan kata lain, sengketa terjadi akibat masing-masing pihak saling mempertahankan pendapat ataupun persepsinya.¹⁹

Menurut Rusmadi Murad, sengketa tanah ialah timbulnya sengketa hukum, di mana hal ini bermula dari adanya pengaduan suatu pihak yang merasa keberatan serta tuntutan hak atas tanah, kepemilikannya maupun dalam hal prioritas.²⁰

Dalam ranah hukum, sengketa tanah merupakan perselisihan antara dua orang atau lebih, di mana kedua belah pihak ini saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal tersebut disebabkan adanya perbedaan pendapat atau

¹⁸ Sukmawati, Putu Diva, "*Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia.*", Vol.2 No.2 (April,2022),90.

¹⁹ Universitas Negeri Yogyakarta, "*BAB II KAJIAN PUSTAKA*", Eprints UNY, accessed October 28, 2024, [https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB II.pdf](https://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf).

²⁰ Universitas Medan Area, "*BAB III Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah,*" Repositori.Uma.Ac.Id, accessed January 20, 2025, https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/6/108400103_file6.pdfNo Title.

persepsi, atau kesalahpahaman antar keduanya yang nantinya hal ini dapat menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak. Subjek sengketa tanah sendiri tentunya tidak hanya satu. Bisa itu antar individu, kelompok, organisasi maupun lembaga besar seperti BUMN ataupun negara. Sedangkan objek sengketa tanah dapat berupa tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah negara, tanah aset negara atau pemda, tanah adat dan ulayat, tanah perkebunan, serta kepemilikan lainnya.

Terjadinya sengketa atau perselisihan merupakan realisasi dari adanya kontradiksi atas dua pihak atau lebih. Perselisihan ini timbul karena adanya suatu masalah. Masalah ini dikarenakan adanya kesenjangan antara *das sollen* (kondisi yang seharusnya atau kondisi yang diharapkan) dan *das sein* (keadaan yang nyata), ataupun adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dan apa yang didapatkan/diterima.²¹

Setiap individu membutuhkan suatu bidang tanah, sehingga tanah menjadi hal yang semakin penting. Terlebih banyak perusahaan yang membutuhkan tanah sebagai media operasional berjalannya perusahaan tersebut. Selain itu kepentingan setiap individu maupun kelompok juga dapat saling bertentangan seperti saat memilih lokasi untuk bisnis dan lain sebagainya, yang mana tentunya hal tersebut dihadapi dengan persediaan tanah yang terbatas. Tanah merupakan aset properti yang mempunyai nilai potensial

²¹ Aini Cahya Adela, Skripsi: *Penyelesaian Sengketa Tanah yang diselesaikan Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin*, (Jambi: Universitas Jambi), 2023, Hal.25

yang cukup besar.²² Dalam bahasa kita, tanah memiliki berbagai macam arti. Untuk itu diperlukan batasan supaya diketahui penggunaan istilah tanah tersebut untuk apa. Dalam hukum tanah telah digunakan dalam arti yuridis dengan sebuah pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan Pasal 4 UUPA menjelaskan bahwasanya permukaan bumi yang disebut dengan tanah ini memiliki macam-macam hak. Di mana tanah tersebut dapat diberikan dan dipunyai orang-orang, baik itu diri sendiri, bersama-sama (kelompok) hingga badan hukum. Oleh sebab ini, tanah menjadi masalah penting di Indonesia.

Dengan demikian secara sederhana sengketa tanah ialah suatu bidang tanah yang disengketakan oleh kedua belah pihak. Tanah tersebut merupakan tanah yang hak kepemilikannya diperebutkan untuk dapat mengelola, atau memanfaatkan tanah tersebut.²³

Salah satu elemen penting dalam mempelajari sengketa sistem penguasaan tanah adalah memahami siapa yang terlibat dan mengapa mereka terlibat. Dengan demikian perlu dipahami dengan benar siapa pelaku yang terlibat dalam sengketa tanah tersebut, baik dia yang mempengaruhi maupun dia yang dipengaruhi.²⁴

²² Harun, Badriyah.Op.Cit.

²³ Hartana and Marta Cristina, “*Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesia*,” Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha 7, no. 3 (2019): 72–79, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP>.

²⁴ Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan, “*A. Pengertian Sengketa*,” *Elearning.Menlhk.Go.Id*, last modified 2024, accessed October 28, 2024,

B. Jenis jenis Sengketa Tanah

Jenis/tipologi sengketa pertanahan menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) diklasifikasikan menjadi 10 bentuk, yakni:

- a. Adanya penguasaan tanah tanpa hak, yakni terdapat perbedaan pendapat atau kepentingan mengenai status tanah yang penguasaannya belum dilekati hak (tanah negara) maupun oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa terkait batas dan luas suatu bidang tanah.
- c. Sengketa mengenai status penguasaan atas tanah yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yakni kegiatan transaksi atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari satu orang.
- e. Sertifikat ganda, di mana suatu bidang tanah memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu sertifikat.
- f. Akta jual beli yang palsu.
- g. Adanya kekeliruan dari penunjukan batas yakni luas bidang tanah yang diakui oleh salah satu pihak yang telah ditetapkan oleh BPN RI berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- h. Tumpang tindih, yakni terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanah antar individu.
- i. Putusan pengadilan, di mana adanya perbedaan pendapat/presepsi atau

kepentingan mengenai putusan badan peradilan terhadap subjek atau objek hak atas tanah maupun mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.²⁵

Tipologi sengketa menurut Hasim Purba diklasifikasikan ke dalam tiga bentuk:

1. Sengketa secara horizontal, yakni sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa secara vertikal, yakni sengketa antara masyarakat dengan pemerintah.
3. Sengketa horizontal-vertikal, yakni sengketa antar masyarakat dengan investor (pengusaha) yang di *back up* pemerintah (oknum pejabat) dan preman.²⁶

Berdasarkan Pasal 5 Permen ATR/Kepala BPN No. 21/2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dibagi menjadi tiga, yakni:

1. Kasus Berat: Kasus dalam klasifikasi ini dapat disebut sebagai konflik pertanahan dikarenakan kasus tersebut melibatkan banyak pihak, penyelesaian hukum yang kompleks, serta dapat menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik, dan juga keamanan.
2. Kasus Sedang: Kasus ini melibatkan para pihak yang penyelesaian hukum

²⁵Tista Febrianti, Skripsi: “*Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas tanah*”, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung), 2023.Hlm 44.

²⁶ Universitas Medan Area, “*BAB III Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah*” , Repositori.uma.ac.id, accessed January 20, 2025, https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/6/108400103_file6.pdf

ataupun administrasinya cukup jelas yang apabila ditetapkan dengan pendekatan hukum dan administrasi, maka tidak menyebabkan gejala sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.

3. Kasus Ringan: Kasus dalam klasifikasi ini dapat disebut dengan sengketa pertanahan karena kasus pengaduan ataupun permohonan petunjuk hanya melalui administratif, serta penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pemohon.²⁷

C. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Sengketa tanah bisa disebabkan oleh banyak faktor. Faktor-faktor ini hampir selalu ada dalam kasus sengketa pertanahan, seperti sebab peraturan yang ada tidak cukup sempurna, adanya ketidaksesuaian dengan peraturan, serta kurangnya respon dari otoritas pertanahan akan integritas maupun kuantitas tanah yang tersedia. Faktor lain juga disebabkan karena terjadinya pergeseran batas tanah, penguasaan tanah negara, pewarisan, serta ketidakpastian hukum dalam penguasaan tanah.²⁸ Selain itu data yang tidak akurat dan tidak lengkap dari suatu bidang tanah, jual beli (transaksi) tanah yang tidak akurat, serta sumber daya yang terbatas untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut. Di samping itu, sengketa tanah yang terjadi di Indonesia sering kali berkaitan dengan peralihan hak,

²⁷ Sekar Aqillah Indraswari, “*Sengketa Tanah: Pengertian, Jenis, Kasus Dan Penyebabnya*,” Jakarta: Detik Properti, last modified 2024, accessed January 20, 2025, https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7322589/sengketa-tanah-pengertian-jenis-kasus-dan-penyebabnya#goog_rewarded.

²⁸ I Gede Surata, “*Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan*,” Jurnal Hukum 10, no. 2 (2022): 138.

persetujuan kepemilikan tanah, serta penguasaan tanah milik pribadi (individu) sebelumnya.²⁹

Penyebab sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat memiliki beragam bentuk. Dalam lingkup kecil, sumber konflik/sengketa bisa timbul dikarenakan adanya perbedaan nilai (budaya/kultural), perbedaan pemahaman mengenai suatu informasi, gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), ataupun perbedaan kepentingan ekonomi yang tampak dari kesenjangan struktur kepemilikan serta penguasaan tanah. Akar sengketa pertanahan dapat dibagi menjadi 2 kelompok yaitu:

1. Umum

Pada hakekatnya sengketa tanah yang terjadi di Indonesia disebabkan oleh:

- a. Administrasi pertanahan yang kurang tertib di masa lalu.
- b. Adanya ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah
- c. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif
- d. Harga tanah yang tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah atas semakin meningkatnya kebutuhan tanah
- e. Tumpang tidahnya peraturan perundangan, baik secara vertikal maupun horizontal, begitu juga dengan substansi yang diatur
- f. Masih terdapat cukup banyak tanah terlantar
- g. Notaris dan Pejabat Akta Tanah yang kurang cermat dalam menjalankan tugasnya

²⁹ Sukmawati, Putu Diva. Op.Cit.91

- h. Belum adanya persamaan persepsi para penegak hukum terhadap peraturan perundang-undangan
- i. Kurang berkomitmen untuk melaksanakan/menjalankan peraturan perundang-undangan secara konsisten dan konsekuen oleh para penegak hukum.

Timbulnya penyebab umum sengketa tanah ini dikelompokkan dalam dua faktor, yakni :

a. Faktor Hukum

- 1) Tumpang tindih peraturan, di mana Undang-Undang baru yang berkaitan dengan sumber daya agraria tidak menempatkan UUPA sebagai Undang-Undang induknya, bahkan menempatkan UUPA sejajar dengan Undang-Undang Agraria
- 2) Kurangnya regulasi yang memadai
- 3) Terjadinya tumpang tindih peradilan, yang mana dalam kasus tertentu, salah satu pihak menang dalam perdata namun belum tentu menang apabila secara pidana.
- 4) Penyelesaian sengketa dan birokrasi berbelit-belit, lama, dan memakai biaya yang tidak sedikit.

b. Faktor Non Hukum

- 1) Adanya tumpang tindih dalam penggunaan tanah yang berkenaan dengan kebijakan pemerintah terkait penggunaan/pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang.

- 2) Harga jual/nilai ekonomi tanah yang tinggi.
- 3) Kesadaran masyarakat meningkat yang menempatkan tanah bukan sebagai tempat produksi, melainkan tanah sebagai komoditas ekonomi dan sarana untuk berinvestasi.
- 4) Jumlah penduduk yang terus bertambah dengan persediaan tanah yang tetap.

2. Khusus

- 1) Kasus penguasaan dan kepemilikan
- 2) Kasus penetapan dan pendaftaran tanah
- 3) Kasus batas dan luas suatu bidang tanah
- 4) Kasus ganti rugi eks partikelir
- 5) Kasus tanah ulayat
- 6) Kasus tanah landreform
- 7) Kasus pengadaan tanah
- 8) Kasus terhadap pelaksanaan putusan³⁰

D. Penyelesaian Sengketa Tanah

Dalam penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya dapat dilakukan dengan dua pilihan proses, yakni penyelesaian sengketa melalui litigasi (pengadilan), dan

³⁰Universitas Medan Area, “BAB III Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah” ,
Repositori.uma.ac.id, accessed January 20, 2025,
https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/447/6/108400103_file6.pdf

kemudian adanya perkembangan melakukan proses penyelesaian di luar pengadilan³¹

1. Penyelesaian Sengketa yang dilakukan Melalui Lembaga Pengadilan

Peradilan umum merupakan salah satu bentuk pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi para pencari keadilan. Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum ini meliputi Pengadilan Negeri (pengadilan tingkat pertama), Pengadilan Tinggi (pengadilan tingkat banding), dan Mahkamah Agung yang menjadi puncak kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum.

Dalam hal kedudukan, Pengadilan Negeri berkedudukan di Kabupaten/Kota yang mana daerah hukumnya yakni meliputi Kabupaten/Kota. Kemudian Pengadilan Tinggi berkedudukan pada ibukota provinsi yang daerah hukumnya meliputi daerah provinsi. Peradilan umum ini mempunyai wewenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara perdata dan pidana sesuai dengan aturan perundang-perundangan.

Adapun suatu penyelesaian sengketa tanah ini dapat diajukan dengan mengajukan gugatan keperdataan, gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan pelaporan pidana.

a. Melalui Gugatan Keperdataan

³¹ Rosiana and Junaidi, “*Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*,” *Jurnal Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 4, no. 2 (2022): 33.

Sengketa tanah yang diajukan melalui gugatan keperdataan ini misalnya adanya jual beli tanah yang berdimensi keperdataan, hak waris, sengketa utang piutang tanah, dan sebagainya. Hal pertama yang dilakukan dalam mengajukan persoalan ke pengadilan ialah mengajukan gugatan. Suatu gugatan harus diajukan melalui surat gugat yang diketahui/ditandatangani oleh penggugat atau kuasa penggugat yang sah, yang kemudian surat tersebut diserahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Ketika surat tersebut sampai kepada pengadilan negeri, maka akan diberi nomor dan diregistrasikan ke dalam buku register setelah penggugat membayar panjar biaya perkara yang telah ditentukan oleh pengadilan negeri (121 HIR). Dalam hal ini, untuk penggugat yang benar-benar tidak sanggup membayar biaya tersebut, dapat dan harus dibuktikan melalui surat keterangan Kepala Desa yang bersangkutan, lalu mengajukan gugatan tersebut secara prodeo.

Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam gugatan keperdataan

- a) Kompetensi Relatif: Kompetensi relatif dalam konteks hukum peradilan merujuk pada kewenangan atau wewenang suatu pengadilan dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara berdasarkan wilayah hukum tertentu. Secara sederhana, hal ini berarti pengadilan mana yang berhak menangani suatu

persoalan/kasus, tergantung pada lokasi peristiwa, domisili para pihak yang bersengketa, atau tempat keberadaan objek sengketa.

b) Kuasa/Wakil: Untuk menjadi kuasa/wakil dari penggugat maupun tergugat, maka seseorang harus memenuhi beberapa syarat, yakni:

- Memiliki surat kuasa khusus yang nantinya akan diserahkan saat persidangan, atau pemberian kuasa/wakil disebutkan pada surat gugatan, atau seorang kuasa/wakil ditunjuk oleh pihak pemohon/penggugat saat persidangan secara lisan.
- Memenuhi syarat seperti yang telah dicantumkan dalam peraturan Menkeh No. 1/1985 jo. Keputusan Menkeh tanggal 7 Oktober 1965 No. J.P. 14-2-11.
- Sudah teregistrasi sebagai pengacara/advokat praktik di Kantor Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi setempat atau secara khusus sudah diizinkan untuk bersidang mewakili penggugat/tergugat dalam suatu perkara tertentu.
- Apabila mengajukan banding atau kasasi maka harus melampirkan surat kuasa khusus untuk mengajukan permohonan tersebut atau bisa melalui surat kuasa yang digunakan di pengadilan negeri yang telah menyebutkan bahwa pemberian kuasa tersebut diberikan pula untuk mengakumkan permohonan banding atau kasasi.

- Untuk kuasa dari tergugat juga berlaku hal demikian.
- Kuasa/wakil/pemerintah dalam suatu kasus perkara perdata berdasar pada Stbl. 1922 No. 522 dan pasal 123 ayat 2 HIR ialah Pengacara negara yang diangkat oleh pemerintah, Jaksa, orang tertentu/pejabat yang diangkat/ditunjuk oleh instansi yang bersangkutan.

Pejabat atau orang yang diangkat/ditunjuk oleh instansi yang bersangkutan, cukup hanya memberikan salinan surat pengangkatan/penunjukan, yang tidak bermaterai. Sedangkan jaksa tidak perlu menyerahkan surat kuasa khusus.

c) Perkara Gugur: Suatu perkara akan gugur apabila penggugat ataupun seluruh penggugat tidak datang meskipun telah dipanggil dengan patut, dan penggugat juga tidak mengirimkan kuasa yang sah atas perwakilannya, sedangkan dari pihak tergugat ataupun kuasa yang sah dari pihak tergugat datang, maka gugatan dari penggugat dianggap gugur dan penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara. Kemudian apabila tempat tinggal penggugat jauh dan penggugat mengirim kuasa hukumnya namun syarat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat maka hakim dapat/boleh mengundurkan dan memanggil penggugat sekali kali. Dan untuk pihak yang datang diberitahu untuk datang/menghadap

tanpa panggilan lagi. Selain itu, Apabila penggugat pada sidang pertama tidak datang, dan hari kedua datang, namun pada hari ketiga penggugat kembali tidak datang, maka perkara tersebut tidak bisa digugurkan (Pasal 124 HIR).

- d) Putusan Verstek: Apabila pada sidang pertama tergugat atau semua tergugat tidak datang dan tidak mengirim kuasa hukumnya sedangkan pihak penggugat datang, maka perkara tersebut akan diputus secara verstek. Akan tetapi jika tergugat tidak datang di sidang pertama, tidak mengirim kuasa hukumnya, namun mengajukan jawaban tertulis (tangkisan) terkait tidak berwenang mengadili, maka perkara tersebut tidak diputus verstek.
- e) Tangkisan/Eksepsi: Eksepsi diajukan oleh tergugat yang diperiksa dan diputus secara bersama dengan pokok perkara, kecuali eksepsi yang berisi tentang pengadilan negeri tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut.
- f) Pencabutan Gugatan: Suatu gugatan dapat dicabut apabila perkaranya belum diperiksa. Namun jika perkaranya telah diperiksa dan mendapat jawaban dari tergugat, maka pencabutan perkara harus dengan persetujuan tergugat (pasal 271, 272 Rv)
- g) Perubahan/Penambahan Gugatan: Perubahan dan/atau penambahan gugatan diperbolehkan asal pada hari sidang pertama dilaksanakan yang mana para pihak baik dari penggugat maupun tergugat hadir,

dan hal tersebut haruslah dinyatakan kepada pihak lawan (tergugat) guna pembelaan kepentingannya. Perubahan dan/atau penambahan gugatan ini tidak boleh dirubah hingga menjadikan dasar pokok gugatan menjadi lain dari materi yang menjadi penyebab perkara antara kedua belah pihak tersebut. Dalam hal yang demikian, maka surat gugat harus dicabut.

h) Gugatan Dalam Rekonvensi (Gugat Balik/Gugat Balasan):

Gugatan balik harus diajukan bersamaan dengan jawaban yang selambat-lambatnya sebelum pemeriksaan terkait pembuktian (Pasal 132 b HIR/Pasal 158 RBg). Apabila dalam pemeriksaan tingkat pertama pihak tergugat tidak mengajukan gugatan rekonvensi, maka dalam pemeriksaan tingkat banding tidak diizinkan untuk mengajukan gugatan balik. Antara gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi tidak diharuskan adanya keterkaitan, dengan kata lain gugatan rekonvensi dapat berdiri sendiri. Namun apabila gugatan konvensi dicabut, maka gugatan rekonvensi juga tidak dapat dilanjutkan.

i) Perdamaian: Saat persidangan, hakim harus berupaya untuk mendamaikan pihak penggugat dan pihak tergugat. Usaha mendamaikan ini tidak terbatas pada sidang pertama saja, melainkan dapat dilakukan meskipun telah di taraf pemeriksaan lebih lanjut. Jika usaha perdamaian ini tercapai, maka dibuatlah

akta perdamaian di mana kedua pihak harus menaati isi perdamaian tersebut. Namun apabila perdamaian tidak berhasil, maka hal tersebut dicatat dalam berita acara persidangan, dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan.

b. Gugatan PTUN

Bagi tiap orang ataupun badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara, maka dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan yang berwenang dan berisi tuntutan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan tersebut dinyatakan batal/tidak sah, dengan/tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi. Misal pada kasus tumpang tindih hak atas tanah, di mana masing-masing pihak telah memiliki sertifikat atas tanah, sehingga sengketa seperti ini dapat disengketakan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Proses berperkara di PTUN pada intinya melalui tahap-tahap berikut:

- 1) Pemeriksaan Pendahuluan: melakukan pemeriksaan administrasi di kepaniteraan, dismissal prosedur oleh Ketua PTUN, pemeriksaan persiapan
- 2) Pemeriksaan Persidangan: pembacaan gugatan (Pasal 74 ayat 1 UU No. 5/1986), pembacaan jawaban, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, putusan

- 3) Pembacaan putusan
- 4) Amar putusan dapat berupa gugatan ditolak, gugatan dikabulkan, gugatan tidak diterima, gugatan gugur.
- 5) Jangka waktu penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara maksimal 6 bulan (SEMA No. 03 Tahun 1998). Apabila melebihi batas 6 bulan, maka Majelis Hakim melaporkan kepada Mahkamah Agung dengan disertai alasan-alasan.

c. Pelaporan Pidana

Adapun tindakan-tindakan yang dapat dipidanakan ini berupa kasus penyerobotan (penggunaan tanah dengan tanpa izin dan tanpa hak penguasaan atas tanah), menggunakan tanah tanpa izin yang berhak/kuasa yang sah, yang mana dengan ketentuan bahwa jika mengenai tanah perkebunan dan hutan, mengganggu pemilik hak atas tanah dalam menggunakan haknya terhadap tanah tersebut (termasuk siapapun yang menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan, serta membantu untuk melakukan perbuatan tersebut). Dalam hal ini setiap orang yang melihat/menyaksikan, mengalami dan/atau menjadi korban dari tindak pidana tersebut, maka berhak melakukan pelaporan/pengaduan kepada penyelidik dan/atau penyidik.³²

2. Penyelesaian Sengketa yang dilakukan Secara Non Litigasi (di Luar Pengadilan)

³² Harun, *Solusi Sengketa Tanah Dan Bangunan*.Op.Cit. Hlm 82-100.

Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan secara non litigasi ialah proses penyelesaian yang dilakukan di luar pengadilan atau biasa disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa.³³ Jalur non litigasi/di luar pengadilan ini diatur dalam pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yakni: “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”³⁴ Alternatif penyelesaian sengketa ini merupakan alternatif dari pengadilan, yang mana dengan demikian pengertian alternatif penyelesaian sengketa ini termasuk di dalamnya arbitrase. Akan tetapi pengertian alternatif penyelesaian sengketa dengan memasukkan arbitrase merupakan pengertian secara luas. Dalam arti sempit, arbitrase bukan termasuk alternatif penyelesaian sengketa. Hal tersebut dinilai dari arbitrase yang pada dasarnya ialah “pengadilan” (pengadilan swasta) melakukan putusannya penyelesaian sengketa dengan berdasarkan pada menang-kalah, sedangkan alternatif penyelesaian sengketa putusannya dengan menang-menang (win-win

³³ B Ahmad Mukhtar and N Syahida, “Sosialisasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Di Desa Patila,” *Compile Journal of Society Service* 2, no. 1 (2024): 43, <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/compile/article/view/66%0Ahttps://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/compile/article/download/66/57>.

³⁴ Dinda Ayu Putri Septiani and Edith Ratna M.S., “Efektifitas Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Di Luar Pengadilan (Melalui Jalur Mediasi),” *Notarius* 15, no. 1 (2022): 432.

solution).³⁵

Adapun macam-macam alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU No. 30 Tahun 1999 ialah:

1. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat pribadi/personal antara seorang konsultan dengan klien (pihak yang bersengketa), sehingga peran seorang konsultan tidak begitu dominan, sebab konsultan hanya memberikan pendapat (legal opinion) sesuai dengan permintaan/kebutuhan kliennya. Dengan demikian, keputusan dalam penyelesaian sengketa berada pada para pihak yang bersengketa. Namun, ada kalanya seorang konsultan berperan dengan memberi saran/masukan terkait rumusan format dari penyelesaian sengketa tersebut.

2. Negosiasi

Negosiasi atau biasa disebut dengan musyawarah, perundingan, atau bermufakat untuk menyelesaikan suatu konflik/sengketa. Negosiasi ini merupakan sarana untuk para pihak yang bersengketa menyelesaikan permasalahan dengan mengadakan komunikasi dua arah dengan disusun/dirancang sedemikian rupa untuk mencapai suatu kesepakatan dari adanya perbedaan pendapat/pandangan. Jumlah anggota yang

³⁵ Aris Prio Agus Santoso, Aryono, and Ns. Yoga Dewa Brahma, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, ed. Tim Redaksi (Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS, 2022). Hlm,12.

terlibat dalam mediasi sangat penting. Hal ini dikarenakan apabila semakin banyak pihak yang ikut/terlibat dalam proses negosiasi, maka akan semakin banyak argumentasi maupun opsi sehingga suatu kesepakatan akan sulit tercapai. Dengan demikian, proses negosiasi yang baik hendaknya dilakukan oleh dua orang atau beberapa perunding saja.³⁶

Proses negosiasi dapat dilaksanakan jika terdapat isu/topik yang dapat dinegosiasikan, dan pihak-pihak yang terlibat/bersengketa bersedia untuk turut dalam negosiasi, kesiapan untuk melakukan proses negosiasi, mempunyai kewenangan atas pengambilan keputusan dan interdependensi (saling bergantung). Dalam hal ini, negosiator harus memiliki kemampuan untuk mengidentifikasi alternatif terbaik apabila kesepakatan dari perundingan negosiasi tidak dicapai dan keraguan terkait hasil-hasil penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, seorang negosiator hendaknya memiliki kepekaan terhadap hal-hal yang mendesak untuk diselesaikan dan tidak mempunyai kendala psikologis yang besar.³⁷

3. Mediasi

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dengan mencari kesepakatan bersama melalui pihak yang memediasi (mediator) yang

³⁶ Umar Hasan, Suhermi, and Sasmiar, *Mediasi "Model Alternatif Penyelesaian Sengketa,"* ed. Urip Sulistyono, Dwi Suryahartati, and Windarto, Edisi Pert. (Jambi: Unja Publisher, 2024).

³⁷ Santoso, Aryono, and Brahma, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Op.cit., Hlm 39

bersikap netral di antara kedua belah pihak, di mana mediator di sinitidak untuk membuat suatu keputusan, akan tetapi sebagai fasilitator untuk berjalannya pelaksanaan mediasi atau dialog antar pihak dengan suasana kejujuran, keterbukaan, hingga tukar pikiran/pendapat untuk mencapai mufakat. Dalam mediasi, penyelesaian sengketa ini lebih banyak muncul dari inisiatif dan keinginan para pihak, sehingga peran mediator membantu para pihak yang bersengketa tersebut untuk mencapai suatu kesepakatan.³⁸

Terdapat 3 unsur dari mediasi :

1. Mediasi ialah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak ataupun lebih, dan melibatkan pihak lain (pihak ketiga) sebagai mediator
 2. Mediator dalam penyelesaian sengketa ini bukan merupakan pihak yang terlibat atau merupakan pihak luar dari yang bersengketa
 3. Mediator bertindak sebagai penasihat, dan tidak berwenang untuk mengambil keputusan dari proses mediasi.³⁹
4. Konsiliasi

Dalam Kamus Hukum, konsiliasi merupakan suatu usaha mempertemukan keinginan para pihak yang bersengketa untuk tercapainya suatu kesepakatan, di mana penyelesaian ini dilakukan

³⁸ Ibid., Hlm. 59-60.

³⁹ Hasan, Suhermi, and Sasmiar, *Mediasi "Model Alternatif Penyelesaian Sengketa."*, Op.cit. Hlm 12.

secara kekeluargaan. Konsiliasi dapat dilakukan oleh seseorang/individu atau lembaga yang berkompeten. Praktek konsiliasi ini pada prinsipnya hampir sama dengan mediasi. Akan tetapi, pada konsiliasi peran konsiliator lebih aktif apabila dibandingkan dengan peran mediator saat pelaksanaan proses mediasi.

Proses konsiliasi terdiri dari dua tahap. Pertama, dilakukan secara tertulis yang kemudian diserahkan kepada badan konsiliasi. Tahap kedua, dilakukan secara lisan yang mana masing-masing pihak yang bersengketa memaparkan keinginan atau pandangannya (bisa diwakili oleh kuasa hukumnya). Apabila dibandingkan dengan mediasi, proses penyelesaian sengketa melalui konsiliasi ini lebih formal. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Kamar dagang Internasional tahun 1988.⁴⁰

2. Kelurahan Betara Kiri

Kelurahan Betara Kiri berada di bawah Kecamatan Kuala Betara , Kabupaten Tanjung Jabung Barat, provinsi Jambi. Adapun desa-desa yang berada di Kelurahan Betara Kiri ini yakni:

1. Desa Betara Kanan
2. Desa Dataran Pinang
3. Desa Kuala Indah
4. Desa Suak Labu
5. Desa Sungai Dualap

⁴⁰ Ibid., Hlm 15-16.

6. Desa Sungai Dungun
7. Desa Sungai Gebar
8. Desa Sungai Gebar Barat
9. Desa Tanjung Pasir⁴¹

⁴¹ “Betara Kiri, Kuala Betara, Tanjung Jabung Barat,” *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*, last modified 2023, https://id.wikipedia.org/wiki/Betara_Kiri,_Kuala_Betara,_Tanjung_Jabung_Barat.