

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA HAK ATAS TANAH DI
KOTA MAKASSAR**



Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum (S.H) Jurusan Ilmu Hukum
pada Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

Oleh:

ASTRI ISNAINI
NIM: 10500113213

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ALAUDDIN MAKASSAR
2017**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Astri Isnaini
NIM : 10500113213
Tempat/Tgl. Lahir : Makassar, 11 Juli 1995
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Alamat : Jln. Sepakat No, 69 Makassar
Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di
Kota Makassar

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 11 Januari 2018

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R
Penyusun,

Astri Isnaini
NIM: 10500113213

SURAT PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, *"Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar"*, yang disusun oleh **ASTRI ISNAINI**, NIM : 10500113213, Mahasiswa program studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *Munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Senin, 10 Desember 2017 M, bertepatan dengan 21 Rabiul Awal 1439 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan beberapa perbaikan.

Makassar, 11 Desember 2017
22 Rabiul Awal 1439 H

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag	(.....)
Sekretaris	: Dr. Hamsir M.Hum	(.....)
Penguji I	: Dr. Jumadi, S.H., M.H	(.....)
Penguji II	: Erlina, S.H., M.H	(.....)
Pembimbing I	: St. Nurjannah, S.H., M.H	(.....)
Pembimbing II	: Azhar Similee, S.H., M.H	(.....)

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar,

Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
NIP. 19621016 199003 1 003



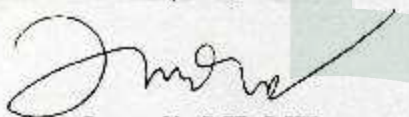
PERSETUJUAN PEMBIMBING DAN PENGUJI

Penguji Penulisan skripsi saudara **ASTRI ISNAUL** NIM. 10500113213, Mahasiswa program studi Ilmu Hukum pada Fakultas Syaria'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, setelah dengan seksama meneliti dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul, "**TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA MAKASSAR (Studi Kasus Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2014-2016)**", memandang bahwa skripsi telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke sidang Munaqasyah.

Demikian Persetujuan ini diberikan untuk proses selanjutnya.

Makassar, 29 November 2017

Penguji I



Dr. Jumadi, S.H., MH
NIP. 19630204 199403 1 003

Penguji II



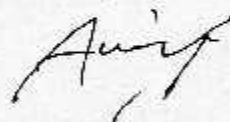
Erlina, SH., MH.
NIP. 19691219 200501 2 003

Pembimbing I



St. Nurjannah, S.H., MH
NIP. 19760822 200312 2003

Pembimbing II



Ashar Sinilele, S.H., MH
NIP. 19690717 201411 1 001

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji Syukur kehadiran Allah swt, yang senantiasa melimpahkan *Taufiq* dan *Hidayah*-Nya, sehingga proses penyusunan skripsi yang berjudul “ *Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar* “ ini dapat terselesaikan meskipun dalam pembahasan dan uraian yang sangat sederhana. *Shalawat* dan *Taslim* semoga senantiasa tercurah atas junjungan Nabi Muhammad saw, sebagai *Rahmatan lil alamin* dan *Uswatun hasanah* bagi umatnya.

Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bantuan dan partisipasi dari semua pihak, baik berupa motivasi yang bersifat moril maupun materil, penyusunan skripsi ini tidak dapat terwujud. Sederetan nama dan pihak maupun lembaga yang sangat berjasa telah dengan ikhlas memberikan bantuan kepada penulis sejak awal perkuliahan hingga proses penyelesaian studi penulis di perguruan tinggi Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar (UIN). Karena itu, merupakan suatu kewajiban penulis untuk mengucapkan terimakasih yang setinggi – tingginya.

Rasa terima kasih yang sebesar-besarnya saya berikan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, bapak dan ibu yang telah memberikan dukungan dan kasih sayang yang luar biasa besarnya kepada penulis serta kedua saudara dan seluruh keluarga yang selalu memberikan dukungan yang terbaik.
2. Prof. Dr. H. Musafir Pababbari, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
3. Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
4. Ibu St. Nurjannah, SH.,MH, dan Bapak Ashar Sinilele, SH., MH selaku pembimbing yang senantiasa membimbing ananda dalam proses penulisan skripsi ini.

5. Bapak DR.Jumadi, SH.,MH,dan Ibu Herlina SH.,MH selaku penguji hasil dan munaqasyah.
6. Ketua Pengadilan Negeri Makassar yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
7. Seluruh Dosen Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, terima kasih untuk seluruh didikan, bantuan dan ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
8. Kepada Muhammad Fachrizal Alamsyah yang telah setia dan memberikan doa, dukungan, perhatian serta kasih sayangnya dan terima kasih atas kesabaran yang tak henti- hentinya menyemangati dan memberikan motivasi selama penyusunan skripsi ini.
9. Kepada sahabat seperjuangan, Nur aulia sari, Rezky Ameliah, Mardas, Muhammad heru cakra romokoy, Ahmad alka, dan seluruh teman kelas saya Ilmu Hukum E yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam penyelesaian Skripsi ini.
10. Keluarga besar Ilmu Hukum Angkatan 2013, Saudara-saudara seperjuangan, yang memiliki jiwa-jiwa luar biasa dalam berjuang menuntut ilmu bersama sama dari awal sampai akhir.

Atas segala bantuan mereka, penulis hanya dapat berdoa semoga Allah jualah yang dapat memberikan imbalan yang setimpal berupa pahala dan semoga kita semua termasuk dalam golongan orang-orang yang dirahmati Allah swt dan menjadikan kita cinta kepada ilmu dan dapat diamalkan pada Masyarakat, Bangsa, dan Negara. Aamiin.

Makassar, 9 Desember 2017

Penyusun,

Astri Isnaini

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
ABSTRAK	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	7
D. Kajian Pustaka.....	8
E. Tujuan Penelitian	9
F. Manfaat Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN TEORITIS	
A. Tinjauan Tentang Tanah	11
B. Tinjauan Tentang Sengketa Tanah.....	15
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian dan Lokasi Penelitian	37
B. Pendekatan Penelitian	38
C. Jenis dan Sumber Data.....	39
D. Metode Pengumpulan Data.....	39
E. Instrumen Penelitian.....	41
F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data.....	41
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar.....	42
B. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar.....	49
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR TABEL

Tabel. I . Jenis Perkara yana masuk di Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2014-2016.....	45
Tabel II. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2014.....	46
Tabel II. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2015.....	47
Tabel IV. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2016.....	48



ABSTRAK

Nama : Astri Isnaini
NIM : 10500113213
Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah di Kota Makassar (Studi Kasus Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2014-2016)

Pokok masalah penelitian ini adalah bagaimana tinjauan hukum terhadap sengketa hak atas tanah di Kota Makassar (Studi Kasus Pengadilan Negeri Makassar dari Tahun 2014-2016). Pokok masalah tersebut selanjutnya di jabarkan dalam beberapa sub masalah atau pertanyaan penelitian yaitu: (1) faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa hak atas tanah di Kota Makassar, (2) proses penyelesaian masalah sengketa hak atas tanah di Kota Makassar.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu memiliki fakta-fakta yang terjadi di masyarakat, relevansinya dengan proses penyelesaian sengketa hak atas tanah yang di jadikan masalah penelitian. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan pembahasan. Adapun sumber data penelitian ini bersumber dari data primer dan sekunder. Penelitian ini tergolong penelitian dengan jenis kualitatif yaitu dengan mengelola data primer yang diperoleh langsung dari sumbernya dan di catat untuk pertama kali, dan data sekunder adalah data hasil pengumpulan orang lain dengan maksud tersendiri.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) Berdasarkan faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan di Kota Makassar adalah Sertifikat Ganda, Sengketa Waris, Penguasaan Tanpa Hak, Akta Jual Beli Palsu, Jual Beli Berkali Kali dan Sengketa Batas. (2) Proses penyelesaian sengketa tanah melalui dua cara yaitu melalui jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Pada nonlitigasi dilakukan melalui musyawarah, sedangkan apabila tidak ada kesepakatan jalur akhir melalui litigasi. Dalam hal ini penyelesaian sengketa, khususnya sengketa hak atas tanah secara litigasi akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang cukup lama.

Implikasi penelitian yaitu : (1) Perlu adanya upaya- upaya yang dilakukan kepada pihak pemerintah agar lebih menindak lanjuti mengenai sengketa pertanahan yang terjadi dikalangan masyarakat dan dapat menyelesaikan perkara sengketa pertanahan tersebut. (2) Dalam menyelesaikan suatu perkara sengketa tanah hendaknya memperhatikan tahapan-tahapan yang telah ditentukan dan mengurangi biaya serta mempercepat proses penyelesaian perkara.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah atau wilayah merupakan unsur utama dari suatu negara. Bagi Bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut sebagai bangsa agraris atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia.¹ Disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat didalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya menyangkut tanah.

Dalam bentuk negara yang demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Warga masyarakat ingin selalu mempertahankan hak-haknya,

¹ Maria S.W. Sumardjono *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial,dan Budaya* (Kompas: Jakarta, 2009), h.41

sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat.

Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang.² Di sisi lain, negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian

² Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan: Jakarta, 2003), h. 24

persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat perolehan tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti halnya keliru akan batas-batas tanah maupun keliru akan pemberian warisan. Oleh karenanya tanah perlu ada

pengaturannya serta lembaga negara yang secara khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penanganan pertanahan.

Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, dikuatkan atas pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan.

Semua permasalahan memerlukan penyelesaian yang tuntas. Apabila permasalahannya di bidang pertanahan karena keberadaannya, tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan hidup dan kehidupan manusia, bermacam-macam jalur penyelesaian yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertanahan tersebut. Salah satunya adalah dengan penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi. Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi di

bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurang percaya pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.

Berkenaan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan atau secara alternatif sangatlah memungkinkan dan relevan. Ini disebabkan karena hal kepercayaan masyarakat yang semakin menurun terhadap lembaga peradilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui cara perundingan, mediasi, arbitrase atau pun yang lain merupakan jalan keluar yang sangat bermanfaat.

Dalam penyelesaian sengketa khususnya sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling pelik di masyarakat dilihat dari pengaduannya yang memang banyak terjadi dalam berbagai varian kasusnya, serta penyelesaian dengan akhir "*win – win solution*" yang merupakan harapan dari masyarakat membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut.

Di dalam praktiknya, penyelesaian sengketa pertanahan melalui ADR khususnya melalui mediasi menunjukkan kecenderungan kalau masyarakat telah memperoleh tempat. Secara lingkup formal BPN melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional telah membentuk Deputy Bidang

Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur organisasi BPN. Teknis pelaksanaannya BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007. Berdasarkan pemahaman yang demikian itu penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Oleh Karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian. Mengingat bahwa bangsa Indonesia terkenal dengan penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul : **“Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Pertanahan Di Kota Makassar (Studi Kasus Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2014 -2016)”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apakah penyebab timbulnya sengketa hak atas tanah di Kota Makassar?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kota Makassar?

C. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

Agar permasalahan yang dikaji dalam penulisan skripsi ini tidak terlalu luas dan menyimpang dari rumusan permasalahan yang ditentukan, maka penelitian perlu dibatasi permasalahannya sesuai dengan judul skripsi ini, maka penulis membatasi permasalahan tentang Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar sebagai berikut:

1. Fokus Penelitian

- a. Tinjauan Hukum
- b. Sengketa
- c. Tanah

2. Deskripsi Fokus

- a. Tinjauan Hukum

Menurut kamus hukum, kata Tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat, sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya.³

- b. Sengketa

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.⁴

³ Departeman Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indpnesia* (edisi Keempat; Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 1470

⁴Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia* (Mataram: Pustaka

Jadi Tinjauan Hukum adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

c. Tanah

Tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.⁵

D. Kajian Pustaka

Sebagai bahan pertimbangan yang bertujuan untuk membedakan antara penelitian ini dan penelitian sebelumnya, sehingga memperkuat bahwasanya penelitian ini adalah penelitian asli, ada beberapa tulisan. Antara lain sebagai berikut.

Skripsi yang ditulis oleh Syahrifilani, “Analisis hukum terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Oleh Pengurus Besar Darud Da’wah Wal-Irsyad (PB-DDI) Dengan Universitas Ash’Ariah Mandar”, Skripsi, Makassar: Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. 2015.⁶ Pada skripsi tersebut lebih ke analisis hukum sengketa antara du belah pihak Pengurus Besar Darud Da’wah Wal-Irsyad (PB-DDI) Dengan Universitas Ash’Ariah Mandar. Sedangkan dalam Penelitian ini penulis lebih memfokuskan pada sengketa hak atas tanah yang terjadi di daerah Makassar.

Reka Cipta, 2012), h. 221.

⁵Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria* (Bina Aksara: Jakarta, 1988), h. 8.

⁶Andi kurnia Sari, “Perlindungan Atas Kode Badan Pengawas Obat dan Makanan (POM) Pada Prouduk Kopi”, *Skripsi* (Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2013)

Skripsi yang ditulis oleh Sufriadi, “Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi Di Kabupaten Sukoharjo Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Skripsi, Semarang: Hukum Universitas Negeri Semarang. 2013. Pada skripsi tersebut lebih berfokus pada proses penyelesaian sengketa hak atas tanah secara damai. Sedangkan dalam Penelitian ini penulis mengkaji tentang tunjauan hukum sengketa hak atas tanah yang terjadi di daerah Makassar.

Dalam buku Boedi Harsono berjudul, “Hukum Agraria Indonesia” buku ini menguraikan secara detail mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Tanah Di Indonesia; peraturan-peraturan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tanah di Indonesia.

Chulaemi Ahmad yang berjudul, “Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah” buku ini menguraikan tentang peraturan-peraturan yang mengatur tentang Tanah serta hak-hak yang terdapat dalam kepemilikan tanah,

Sejauh sepengetahuan penulis melakukan penelitian tentang Tunjauan Hukum terhadap sengketa hak atas tanah di Kota Makassar belum pernah dilakukan oleh peneliti lain.

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Faktor-faktor apakah penyebab timbulnya sengketa hak atas tanah di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui Bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Makassar.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat terutama bagi:

1. Bagi Institusi UIN Alauddin Makassar

Menambah koleksi karya ilmiah yang dapat dijadikan sebagai literatur bagi mahasiswa ataupun dosen yang ingin mengadakan penelitian serupa, pada lokasi berbeda dalam ruang lingkup yang lebih luas lagi.

2. Bagi Masyarakat Umum/Pembaca

Memberikan informasi khususnya mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kota Makassar serta penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kota Makassar.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Tinjauan Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Kamus besar bahas Indonesia terbitan pustaka Departemen Pendidikan Nasional dan Kebudayaan, mengemukakan bahwa yang dimaksud tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali.¹

Pengertian tanah ditinjau dari segi geologis-agronomis, Tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.²

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebahagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebahagian dari ruang yang diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.³

¹ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005, Hlm. 24.

² Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti. *Pembaharuan Hukum Agraria*. Bina Aksara. Jakarta.,1988. Hlm 8.

³ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Djambatan*. Jakarta: 2008. Hlm 262.

2. Pengertian Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.⁴

Apabila melihat ketentuan Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), maka macam-macam hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku. Macam-macam hak atas tanah yang masuk dalam kelompok ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, maksudnya adalah hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya, di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak masih dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 200) h. 330

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu Hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu singkat diusahakan akan dihapus sebab mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal, dan yang tidak sesuai dengan jiwa atau asas-asas UUPA. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁵

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang bersifat sementara yang diatur dalam pasal 53 yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Berikut ini adalah pengertian hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA:

a. Pengertian Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (berfungsi sosial). Hak milik dapat beralih

dan dialihkan (Pasal 20). Dalam UUPA, hak milik atas tanah diatur pada Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

b. Pengertian Hak Guna Usaha

⁵ Chulaemi Ahmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah*, Semarang : FH UNDIP, 1993.

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang ditentukan guna untuk perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha di atur pada Pasal 28-34 UUPA Jo. Pasal 2-18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.⁶

c. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 UUPA jo. Pasal 19-38 PP Nomor 40 tahun 1996

d. Pengertian hak pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu yang tidak tertentu (Pasal 41 UUPA).

e. Pengertian hak sewa

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemiliknya (Pasal 44 UUPA).

f. Pengertian hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak membuka

⁶ Umar Said Sugiarto, 2013. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 UUPA).

g. Hak-hak yang bersifat sementara

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak atas tanah yang diatur pada Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah hak yang sangat merugikan pemilik tanah gadai dan penggarap tanah. Berikut ini adalah macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara:

Hak gadai adalah hak gadai tanah pertanian merupakan pengertian “jual gadai” tanah yang berasal dari hukum adat. Jual gadai adalah penyerahan sebidang tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa tanah akan dikembalikan agar hak-hak ini dihapuskan dari hukum pertanahan atau hukum agraria nasional.⁷

B. Tinjauan Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekocokan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.⁸

Istilah sengketa berasal dari terjemahan bahasa inggris, yaitu *dispute*.

⁷ Umar Said Sugiarto, 2013. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

⁸Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, Mataram: Pustaka Reka Cipta, 2012, H. 221.

Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *geding* atau *process*. Sementara itu, penggunaan istilah sengketa itu sendiri belum ada kesatuan pandangan dari para ahli. Ada ahli yang menggunakan istilah sengketa, dan ada juga yang menggunakan istilah konflik. Kedua istilah itu sering kali digunakan oleh para ahli.

Richard L. Abel menggunakan istilah sengketa, yaitu melihat dari aspek ketidakcocokan atau ketidaksesuaian para pihak tentang sesuatu yang bernilai. Sesuatu yang bernilai dimaknakan sebagai suatu yang mempunyai harga atau nilai.

Daen G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin menggunakan istilah konflik, yaitu melihat dari perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Yang diartikan dengan perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan dari masing-masing pihak.⁹

Priyatna Abdulrasyid mengemukakan bahwa dalam setiap sengketa, salah satu pihak mungkin merupakan pihak yang benar, juga kemungkinan memiliki elemen hak hukum satu pihak mungkin benar dalam satu masalah dan pihak lain benar dalam masalahnya lainnya, atau kedua tuntutan pada dasarnya bermanfaat untuk keduanya, atau salah satu pihak mungkin benar secara hukum namun pihak lainnya benar secara moral. Oleh karena itu sengketa pada dasarnya merupakan perbedaan mendasar menyangkut suatu persepsi atau konsep yang membuat kedua pihak benar jika ditinjau dari sudut yang berbeda.¹⁰

⁹ Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, H. 219.

¹⁰ Priyatna Abdulrasyid, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fikahati Aneska, 2002, H. 6.

2. Jenis – Jenis Sengketa Tanah

Permasalahan tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan secara komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tetapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Persoalan tanah juga masuk ke persoalan hukum pidana yakni persengketaan tanah yang disertai dengan pelanggaran hukum pidana (tindak pidana).¹¹

Adapun jenis-jenis atau perkara sengketa pertanahan yaitu :

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai, atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas, yaitu perbedaan, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.

¹¹ Robert L. Weku, Kajian Terhadap Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata, Jurnal Penyerobotan Tanah, portalgaruda.org., 1 Desember 2017;

- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat atas hak tanah lebih dari
- f. Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti;
- g. Akta jual beli palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- h. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- i. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- j. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan

subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.¹²

3. Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah

a. Solusi melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain mengenai masalah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-

¹² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Penanganan Kasus Pertanahan, <http://www.bpn.go.id>, 1 Januari 2017

pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Yang menjadi dasar hukum kewenangan pembatalan keputusan tersebut antara lain:

- 1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Keputusan Presiden No34 Tahun2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999

b. Litigasi

Pada prinsipnya, proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ditempuh melalui badan peradilan. Menurut Usman penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi merupakan cerminan dari doktrin *trias politica* dimana badan-badan peradilan diberi wewenang dan memegang otoritas mengadili suatu sengketa. Setiap proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, para pihak yang terlibat dalam sengketa harus menempuh prosedur yang telah ditetapkan dalam hukum acara (*due toprocess*).

Sengketa perdata yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang bersengketa. Barang siapa yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, maka yang bersangkutan apabila menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG harus mengajukan gugatan dengan permohonan agar pengadilan memanggil kedua belah pihak untuk menghadap dimuka sidang pengadilan untuk diperiksa sengketanya atas dasar gugatan tersebut.¹³

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang bersengketa, dimana dalam penyelesaian sengketa itu diselesaikan oleh pengadilan. Penyelesaian melalui litigasi tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi lebih dari itu, yaitu

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006, H.113.

menjamin suatu bentuk ketertiban umum, yang tertuang dalam undang-undang secara eksplisit maupun implisit.¹⁴

Sengketa perdata yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat yang bersengketa. Barang siapa yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, maka yang bersangkutan apabila menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut pasal 118 HIR/Pasal 142 RBG harus mengajukan gugatan dengan permohonan agar pengadilan memanggil kedua belah pihak untuk menghadap dimuka sidang pengadilan untuk diperiksa sengketanya atas dasar gugatan tersebut.

Prosedur formal dan tahapan prosedur sebagaimana diatur dalam hukum acara ternyata menimbulkan ketidakpuasan para pencari keadilan, pemeriksaan perkara di lembaga peradilan ternyata memerlukan biaya yang tinggi serta membutuhkan waktu relative lama. Selain itu, pemeriksaan perkara melalui jalur litigasi mengakibatkan adanya pemenang dan pecundang, tidak ada tawaran solusi win-win solution. Ketidakpercayaan para pencari keadilan terhadap jalur litigasi kemudian diperparah dengan maraknya praktik mafia peradilan di Indonesia. Beranjak dari realitas tersebut, para pencari keadilan mulia berfikir untuk menggunakan alternatif penyelesaian sengketa diluar jalur litigasi (*alternative dispute resolution*).

b. Non litigasi

Non litigasi atau *alternative dispute resolution* adalah sengketa di luar

¹⁴ Garry Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa, Dalam Seri Dasar Hukum*

mekanisme badan peradilan. Lazimnya, penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi dapat melalui cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli dan arbitrase.

2. Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 mengenai makna maupun arti dari konsultasi. Konsultasi sebagai suatu bentuk pranata alternatif penyelesaian sengketa, peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada tidaklah dominan sama sekali, konsultan hanyalah memberikan pendapat (hukum), sebagaimana diminta oleh kliennya, yang untuk selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak, meskipun adakalanya pihak konsultasi juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa tersebut.¹⁵

2. Negosiasi

Dalam bahasa sehari-hari kata negosiasi seringkali dipadankan dengan istilah “berunding”, “bermusyawarah”, atau “bermufakat”. Menurut Goodfaster (2014:44), negosiasi merupakan proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa, sebagaimana manusia itu sendiri. Negosiasi tidak harus menghasilkan kesepakatan dan bisa saja mengalami kebuntuhan. Hal ini bisa terjadi disebabkan masing-masing pihak tetap bertahan

¹⁵ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama, 2016, H. 186.

pada posisi tawarannya dan bersikap saling kompetitif. Tidakan ini dilakukan dalam rangka mempertahankan kepentingan, hak-hak, dan status kekuasaan yang dimiliki para pihak. Ketiga hal ini merupakan faktor penentu berhasil tidaknya para negosiator mencapai titik temu sebagai akhir dari proses negosiasi.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, menjelaskan arti negosiasi sebagai berikut;

- a. Proses tawar menawar dengan jalan berunding guna mencapai kesepakatan bersama antara satu pihak (kelompok atau organisasi) dan pihak (kelompok atau organisasi) yang lain.
- b. Penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak yang bersengketa.¹⁶

Dalam kaitannya dengan negosiasi, rumusan yang diberikan dalam pasal 6ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, yang menyatakan;’ penyelesaiansengketa atau beda pendapat melalui alternative penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.¹⁷

3. Mediasi

Kata mediasi berasal dari bahasa Inggris “mediator”, yang artinya penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Orang yang menengahinya dinamakan dengan dengan mediator. Menurut

¹⁶ Departemen Pendidikan Nasional Dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Edisi Ketiga, Balai Pustaka, 3003.

¹⁷ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama, 2016, H.187-190.

Goodfaster mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.

Berbeda dengan hakim, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Namun, dalam hal ini, para pihak mengusakan kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan diantara mereka. asumsinya, pihak ketiga akan mampu mengubah kekuatan dan dinamika social hubungan konflik dengan cara mempengaruhi kepercayaan dan tingkah laku pribadi para pihak, dengan memberi pengetahuan atau informasi atau dengan menggunakan proses negosiasi yang lebih efektif, dan dengan demikian membantu para peserta untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dipersengketakan.¹⁸

4. Konsiliasi

Kata konsiliasi conciliation (dalam bahasa inggris) berarti perdamaian dalam bahasa Indonesia. Seperti halnya konsultasi, negosiasi, maupun mediasi, Undang- Undang No. 30 Tahun 1999 tidak memberikan suatu rumusan secara eksplisit atas pengertian atau definisi dari konsiliasi ini. Bahkan tidak dapat ditemui satu ketentuan pun dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 yang mengatur mengenai konsiliasi.

Kata konsiliasi sebagai salah satu lembaga alternative penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1 angka 10 dan alinea ke-9 penjelasan umum Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, menyebutkan: Alternatif

¹⁸ Syahril Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Adat, Hukum Nasional*, Bandung: Kencana Prenada Media Group, 2016, H. 190-192.

penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli dan arbitrase.

5. Penilaian Ahli

Istilah “penilaian ahli” dikenal dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 sebagai bagian dari alternatif penyelesaian sengketa, dan bahwa ternyata arbitrase dalam suatu bentuk kelembagaan, tidak hanya bertugas untuk menyelesaikan perbedaan atau perselisihan pendapat maupun sengketa yang terjadi diantara para pihak dalam perjanjian pokok, melainkan juga dapat memberi konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum atas permintaan dari setiap pihak yang memerlukannya tidak terbatas pada para pihak dalam perjanjian.¹⁹

Pemberian pendapat hukum tersebut diberikan atas nama permintaan dari para pihak secara bersama-sama dengan melalui mekanisme, sebagaimana halnya suatu penunjukan (lembaga) arbitrase dalam menyelesaikan suatu perbedaan pendapat atau perselisihan paham maupun sengketa yang ada, atau lahir dari suatu perjanjian, maka pendapat hukum ini pun bersifat akhir (final) bagi para pihak yang meminta pendapatnya pada lembaga arbitrase termaksud. Hal ini ditegaskan kembali dalam rumusan pasal 52 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tidak dapat dilakukan perlawanan dalam bentuk upaya hukum apapun. Jika memperhatikan sifat pendapat hukum yang diberikan, yang secara hukum mengikat dan merupakan pendapat pada tingkat akhir, dapat dikemukakan bahwa

¹⁹ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Alternative Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Pt Raja Garindo, 2001, H. 96.

sebenarnya sifat pendapat hukum yang diberikan oleh lembaga arbitrase ini termasuk dalam pengertian atau bentuk putusan lembaga arbitrase.²⁰

6. Arbitrase

Didalam pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 30 tahun 1999, pengertian arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Berdasarkan pengertian didalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, hanya perkara perdata saja yang dapat diselesaikan dan diputuskan oleh lembaga arbitrase. Perjanjian arbitrase sebagaimana dimaksud dalam undangundang adalah suatu kesepakatan berupa klausul arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa. Perbedaan arbitrase dengan litigasi melalui pengadilan adalah dilibatkannya litigasi sengketa pribadi dalam arbitrase. Sifat pribadi dari arbitrase memberikan keuntungan-keuntungan melebihi adjudikasi melalui pengadilan negeri. Didalam arbitrase, para pihak menyetujui untuk menyelesaikan sengketa mereka kepada pihak netral yang mereka pilih untuk membuat keputusan. Dalam arbitrase, para pihak dapat memilih hakim yang mereka inginkan, berbeda dengan sistem pengadilan yang telah menetapkan hakim yang akan berperan. Hak ini dapat menjamin kenetralan dan keahlian yang mereka anggap perlu dalam sengketa mereka. Arbitrase dapat lebih cepat dan murah dibandingkan dengan adjudikasi public karena para pihak secara efektif memilih hakim mereka. Mereka

²⁰ Nia Kurniati, *Hukum Agrarian Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*, Bandung: Refika Aditama, 2016, H. 199-200.

tidak perlu antri menunggu pemeriksaan perkaranya oleh pengadilan. Pada sebagian besar yurisdiksi, hal tersebut betul-betul merupakan suatu penantian yang panjang. Arbitrase juga cenderung lebih informal dibandingkan adjukasi publik, prosedurnya tidak begitu dan lebih dapat menyesuaikan. Karna arbitrase tidak sering mengalami penundaan dan prosedur pada umumnya lebih sederhana, arbitrase mengurangi biaya-biaya dengan adjudikasi publik.²¹

4. Tahap-Tahap Penyelesaian Sengketa

Mengenai tatacara dan prosedur penyelesain sengketa hukum ini belum diatur secara konkret, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973) oleh karena itu penyelesaian kasus perkasus biasanya tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam. Akan tetapi dari beberapa pengalaman yang ada, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar.

Tahap-tahap penanganan sengketa tersebut lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

a. Pengaduan

Dalam pengaduan ini biasanya berisi hal-hal peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah yang berhak atas tanah sengketa dengan lampirannya bukti-bukti dan mohon penyelesaian disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya, sehingga tidak merugikan dirinya.²²

²¹ Garry Goodpaster, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Seri Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Arbitrase Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995, H. 8.

²² Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991, H.24.

b. Penelitian

Terhadap penanganan tersebut kemudian dilakukan penelitian baik berupa pengumpulan data/administrative maupun hasil penelitian fisik dilapangan (mengenai penguasaannya). Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut. Jika ternyata terdapat dugaan kuat, bahwa pengaduan tersebut dapat diproses, maka lebih lanjut diselesaikan melalui tahap tentang kemungkinan dilakukan pencegahan mutatis mutandis menyatakan tanah tersebut dalam keadaan sengketa. Namun apabila pengaduan tersebut tidak mengandung alasan-alasan yang kuat atau masalahnya terlalu prinsipil dan harus menempuh proses lembaga atau instansi lain, maka kepada yang bersangkutan diberitahukan hal-hal tersebut dan ternyata bahwa pengaduan tidak atau belum dapat dipertimbangkan.

c. Pencegahan Mutasi

Sebagai tindak lanjut dari penyelesaian sengketa tersebut diatas, kemudian baik atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa kepala kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan/penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan. Maksud dari pada pencegahan adalah menghentikan untuk sementara segala bentuk perubahan. Kegunaannya yang pertama adalah untuk kepentingan penelitian didalam penyelesaian sengketa oleh karena kalau tidak demikian, penyelesaian sengketa akan mengalami kesulitan didalam meletakkan keputusannya nanti.²³

²³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), H.

Yang berwenang untuk menyatakan atau memerintahkan pencegahan mutasi menurut ketentuan peraturan yang berlaku:

- a. Menteri Dalam Negeri ic. Direktur Jenderal Agraria.
- b. Instansi pengadilan sehubungan Dengan penetapan suatu sita terhadap tanah (PP No. 10 Tahun 1961).
- c. Secara tidak langsung instansi lain yang berkepentingan dengan perizinan bangunan atau instansi penyidikan (kepolisian, kejaksaan).
- d. Musyawarah

Langka-langka pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa (dengan jalan musyawarah). Tindakan ini tidak jarang menempatkan pihak instansi pemerintah ic. Direktur jenderal agrarian untuk menempatkan dirinya sebagai mediator didalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tatacara formalseperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga. Hal-hal semacam ini biasanya kita temukan dalam akta perdamaian, baik yang dilakukan dimuka hakim maupun diluar pengadilan atau notaris.

e. Penyelesaian melalui pengadilan

Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan

disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan. Hal tersebut diatas tidak menutup kemungkinan bagi instansi agraria untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan sesuatu keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan /prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya penyelesaian tersebut, senantiasa harus yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.²⁴

5. Syarat Putusan

Pembahasan yang diawali dengan uraian mengenai asas yang mestiditegakkan, agar putusan yang diajukan tidak mengandung cacat. Asas tersebut dijelaskan dalam pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, dan pasal 19 UU No. 4 Tahun 2004 (dulu dalam pasal 18 UU No. 14 Tahun 1970 tentang kekuasaan kehakiman).

a. Memuat dasar Alasan yang jelas dan rinci

Menurut asas ini putusan yang dijadikan harus berdasarkan pertimbangan yang luas jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan. Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan ialah pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi, dan

²⁴ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), H.27-28.

doktrin hukum. Hal ini ditegaskan dalam pasal 23 UU No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 sekarang dalam pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundangundangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum.²⁵

b. Wajib mengadili seluruh bagian gugatan

Asas kedua, digariskan dalam pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG, dan pasal 50 Rv. Putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutuskan sebagian saja, dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan undang-undang.³¹

c. Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan

Asas lain, digariskan pada pasal 178 ayat (3) HIR, pasal 189 ayat (3) RBG dan pasal 50 Rv. Putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugat, dianggap telah melampaui batas wewenang yakni bertindak melampaui wewenangnya. Apabila putusan mengandung ultra petitum,

²⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), H. 797.

harus dinyatakan cacat meskipun dilakukan hakim dengan itikad baik maupun sesuaidengan kepentingan umum.²⁶

Mengadili dengan cara mengabdikan melebihi dari apa yang digugat, dapat dipersamakan dengan tindakan yang tidak sah (ilegal) meskipun dilakukan dengan itikad baik.

d. Di ucapkan dimuka umum

1) Prinsip keterbukaan untuk umum bersifat imperative

Persidangan dan putusan diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum atau dimuka umum, merupakan salah satu bagian yang tidak terpisahkan dari asas fair trial. Menurut asas fair trial, pemeriksaan persidangan harus berdasarkan proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Dengan demikian, prinsip peradilan terbuka untuk umum mulai dari awal pemeriksaan sampai putusan dijatuhkan, merupakan bagian dari asas fair trial. Tujuan utamanya, untuk menjamin proses peradilan terhindar dari perbuatan tercela dari pejabat peradilan.²⁷

2) Akibat hukum atas pelanggaran asas keterbukaan

Prinsip pemeriksaan dan putusan diucapkan secara terbuka, ditegaskan dalam pasal 18 UU No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999 sekarang dalam pasal 20 UU No. 4 Tahun 2004 yang berbunyi:

Semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum. Mengenai prinsip

²⁶ Frances Russell Dan Cristine Loche, *English Law And Language*, Londo: Cassel, 1992, H. 30

²⁷ Geoffrey Robertson Qc, *Freedom, The Individual And The Law*, New York: Penguin Book, 1993, H. 341

ini, juga ditegaskan dalam penjelasan umum angka 5 huruf c UU No. 14 Tahun 1970, diwajibkan supaya pemeriksaan dilakukan dalam sidang terbuka untuk umum oleh sekurang-kurangnya tiga orang hakim, kecuali undang-undang menentukan lain.

Berdasarkan pasal 19 ayat (2) jo pasal 20 UU No. 4 Tahun 2004 diatas, pelanggaran atas prinsip keterbukaan dimaksud mengakibatkan putusan yang dijatuhkan:

- a) Tidak sah, atau
- b) Tidak mempunyai kekuatan hukum.
- c) Dalam hal pemeriksaan secara tertutup, putusan tetap diucapkan dalam

sidang terbuka. Dalam kasus tertentu, peraturan perundang-undangan membenarkan pemeriksaan dilakukan dalam sidang tertutup. Akan tetapi, pengecualian ini sangat terbatas. Yang paling utama dalam bidang hukum kekeluargaan, khususnya mengenai perkara perceraian.

e. Diucapkan didalam sidang pengadilan.

Selain persidangan harus terbuka untuk umum, pemeriksaan dan pengucapan putusan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila dilakukan dalam sidang pengadilan. Menyimpang dari ketentuan itu, mengakibatkan putusan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan.³⁴

e. Radio dan televisi dapat menyiarkan langsung pemeriksaan dari ruang sidang.

Sehubungan dengan itu, dalam masyarakat demokrasi, setiap warga negara berhak memperoleh sebanyak mungkin informasi tentang bagaimana caranya organ negara melaksanakan fungsi. Dengan demikian, kekuasaan

kehakiman sebagai salah satu bagian dari kekuasaan negara, tidak berbeda dengan badan eksekutif dan legislatif, yang terbuka dan terbentang untuk disiarkan, dan ditayangkan, agar setiap warga negara memperoleh informasi yang luas dan akurat tentang fungsi yang dilakukan peradilan dalam menyelesaikan suatu perkara.²⁸ Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka yang mutlak harus dalam suatu putusan hakim, adalah sebagai berikut:

a) Kepala putusan

Setiap putusan pengadilan haruslah mempunyai kepala pada bagian putusan, yang berbunyi demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa, Kepala putusan tersebut memberi kekuatan eksekusi pada putusan.

Apabila kepala putusan tersebut tidak dibutuhkan pada suatu putusan pengadilan, maka hakim tidak dapat melaksanakan putusannya.

b) Identitas para pihak

Sebagaimana diketahui bahwa dalam suatu perkara atau sengketa, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak. Maka dari itu dalam suatu putusan haruslah memuat pula identitas dari para pihak yang telah bersengketa, seperti nama, umur, alamat, dan nama data kuasa hukum masing-masing pihak jika ia menggunakan.

c) Pertimbangan hakim

Pada bagian pertimbangan hakim dalam suatu putusan perkara perdata, memuat didalamnya tentang pertimbangan mengenai duduknya

²⁸ Geoffrey Robertson Qc, *Freedom, The Individual And The Law*, New York: Penguin Book, 1993, H. 341

perkarayang disengketakan atau peristiwanya, dan pertimbangan tentang hukumnya.

d) Amar putusan

Amar putusan hakim dalam perkara perdata dikenal juga dengan istilah dictum putusan, yang memuat tanggapan hakim terhadap petumatau tuntutan para pihak dalam sengketa yang diperiksa oleh hakim.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian lapangan (*field research*), Penelitian ini memberikan gambaran situasi dan kejadian secara sistematis, utuh serta aktual, mengenai faktor-faktor dan sifat-sifat yang saling mempengaruhi serta menjelaskan hubungan dari permasalahan yang sedang diteliti.

2. Lokasi Penelitian

Salah satu proses dalam penyusunan skripsi ini adalah melakukan sebuah penelitian. Penelitian dilakukan di Kantor Pengadilan Negeri Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Penulis memilih lokasi tersebut sebagai tempat penelitian dikarenakan sebagai instansi yang berwenang penuh dalam mengatasi masalah yang diteliti oleh peneliti terhadap kasus sengketa pertanahan.

Lokasi penelitian-penelitian tersebut dipilih karena penulis menganggap bahwa lokasi tersebut berhubungan langsung dengan objek penyusunan skripsi dan dapat memberikan data dan informasi yang diperlukan dalam pembahasan masalah.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, historis dan sosiologis.

1. Pendekatan yuridis normative

Pendekatan ini digunakan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan pembahasan.¹ Dalam hal ini menelaah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria ,

2. Pendekatan historis

Pendekatan ini digunakan untuk membantu penelitian mengetahui dan memahami aturan hukum dari waktu ke waktu.²

3. Pendekatan sosiologis

Pendekatan ini digunakan untuk menelaah konsep hukum yang diterapkan dalam masyarakat. Pendekatan ini juga digunakan pada saat mengkaji apakah kebijakan pemerintah relevan dengan kondisi sosial budaya masyarakat Indonesia.³

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Cet. V; Jakarta: Kencana, 2009), h. 93.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, h. 126.

³ Soerjono Soekanto, *Sosiologi; Sebuah Pengantar* (Cet. I; Jakarta: CV. Rajawali, 1982), h. 18 dan 53.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Data primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung di lapangan yaitu, informasi dari informan dan responden.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelusuran berbagai referensi yang berkaitan dengan penelitian.

- a. Peraturan Perundang-undangan.
- b. Putusan Pengadilan
- c. Hasil-hasil penelitian, buku, artikel ilmiah, internet, dan lain-lain.
- d. Kamus hukum dan kamus besar bahasa indonesia.

D. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Adapun teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi (pengamatan)

Observasi adalah melakukan pengamatan langsung di lapangan untuk mengetahui kondisi objektif di seputar lokasi penelitian dan dengan cara memantau dari dekat kegiatan persidangan di Pengadilan Negeri.⁴ penelitian tidak terlibat secara langsung di dalam aktivitas subjek observasi. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah teknik yang penulis gunakan untuk memperoleh informasi dari informan dan responden.⁵ Teknik wawancara ini digunakan untuk menemukan data tentang permasalahan secara terbuka, pihak informan diminta pendapat dan ide-idenya, sedangkan peneliti mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.⁶

2. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang yang tertulis. Dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menelaah atau mengkaji Literatur seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian, dan sebagainya.⁷ Hasil penelitian dari observasi dan wawancara, akan lebih kredibel/dapat dipercaya jika didukung oleh dokumentasi.

⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Cet. IV; Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.58.

⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), h. 95.

⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R & D* (Cet. IV; Bandung: Alfabet, 2009), h. 320.

⁷ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009), h. 186.

E. Instrument Penelitian

Instrumen penelitian yang dipakai untuk memperoleh data penelitian saat sesudah memasuki tahap pengumpulan data lapangan adalah pedoman wawancara, daftar pertanyaan dan media elektronik seperti Smartphone yang digunakan untuk merekam suara pada saat proses wawancara. Instrumen penelitian inilah yang akan mengali data dari sumber-sumber informasi.

F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam data primer maupun data sekunder dianalisa secara kuantitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kuantitatif yakni merupakan data yang berbentuk angka.⁸



⁸Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2010), h. 56.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar.

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.

- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya, karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Menurut Saidin, bahwa pada catatan statistik pengadilan di Indonesia, kasus-kasus sengketa pertanahan di pengadilan formal menempati urutan pertama bila dibandingkan dengan kasus-kasus lainnya. Masalah sengketa tanah tidak akan ada habisnya karena tanah mempunyai arti sangat penting bagi kehidupan manusia.¹ Faktor penyebab dari konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna penguasaan tanah oleh Negara, inkonsistensi, dan ketidaksinkronisasian antara undang-undang dengan

¹ *Indonesian Institute for Conflict Transformation*, 2006. h. 28. Diakses pada hari Senin, 15 September 2017.

kenyataan dilapang seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasisekarang ini muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agrarian.²

Menurut Rusmadi Murad, timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) 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. Faktor penyebab munculnya permasatanah tentang kasus sengketa tanah antara lain Harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.³

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

² *Indonesian Institute for Conflict Transformation*, 2006. h. 28. Diakses pada hari Senin, 15 September 2017.

³ Fiaji, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, dimuat di [Http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaian-sengketa-pertanahan-fias.htm](http://fiaji.blogspot.com/2007/09/penyelesaian-sengketa-pertanahan-fias.htm) pada tanggal 25 September 2017

**Tabel. I . Jenis Perkara yana masuk di Pengadilan Negeri
Makassar Tahun 2014-2016**

Tahun	Jumlah perkara tanah yang masuk	Jumlah perkara yang selesai
2014	80	50
2015	44	20
2016	61	38
Jumlah	185	108

Sumber Data : Pengadilan Negeri Makassar

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan. Jumlah perkara perdata yang masuk di pengadilan negeri pada 3 tahun terakhir adalah sebanyak 185 perkara. Pada tahun 2014 sebanyak 80 perkara, pada tahun 2015 sebanyak 44 perkara, dan pada tahun 2016 sebanyak 61 perkara.

Dari data yang dikemukakan tersebut bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan yang paling tertinggi adalah pada Tahun 2014 dengan Jumlah 80 Perkara. Sedangkan Jumlah kasus sengketa pertanahan yang paling sedikit pada Tahun 2015 dengan Jumlah 44 Perkara.

Tabel II. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2014

NO	Jenis Perkara	Jumlah
1	Sengketa Waris	15
2	Jual Beli Berkali kali	10
3	Penguasaan Tanpa Hak	15
4	Akta Jual Beli Palsu	10
5	Sertifikat Ganda	26
6	Sengketa Batas	4

Sumber Data : Pengadilan Negeri Makassar

Hasil Penelitian mengatakan bahwa jumlah perkara sengketa pertanahan yang masuk di Pengadilan Negeri Makassar pada Tahun 2014 sebanyak 80 Perkara. Hasil ini menggambarkan bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan pada Tahun 2014 adalah kasus sengketa yang menyangkut Sertifikat ganda sebanyak 26 perkara, Penguasaan tanpa hak sebanyak 15 perkara, Sengketa waris sebanyak 15 perkara, Jual beli berkali-kali sebanyak 10 perkara, Akta jual beli palsu sebanyak 10 perkara, dan Sengketa batas 4 perkara.

Tabel III. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2015

NO	Jenis Pekara	Jumlah
1	Penguasaan Tanpa Hak	8
2	Sertifikat Ganda	9
3	Jual Beli Berkali Kali	9
4	Sengketa Batas	6
5	Akta Jual Beli Palsu	6
6	Sengketa Waris	6

Sumber Data : Pengadilan Negeri Makassar

Hasil Penelitian mengatakan bahwa jumlah perkara sengketa pertanahan yang masuk di Pengadilan Negeri Makassar pada Tahun 2015 sebanyak 44 Perkara. Hasil ini menggambarkan bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan pada Tahun 2014 adalah kasus sengketa yang menyangkut Sertifikat ganda sebanyak 9 perkara, Jual beli berkali-kali sebanyak 9 perkara Penguasaan tanpa hak sebanyak 8 perkara, Sengketa waris sebanyak 6 perkara, Akta jual beli palsu sebanyak 6 perkara, dan Sengketa batas 6 perkara.

Tabel IV. Jenis Perkara Pengadilan Negeri Makassar Tahun 2016

NO	Jenis Perkara	Jumlah
1	Sengketa Waris	6
2	Penguasaan Tanpa Hak	13
3	Sengketa Batas	8
4	Jual Beli Berkali Kali	10
5	Sertifikat Ganda	13
6	Akta Jual Beli Palsu	11

Sumber Data : Pengadilan Negeri Makassar.

Hasil Penelitian mengatakan bahwa jumlah perkara sengketa pertanahan yang masuk di Pengadilan Negeri Makassar pada Tahun 2016 sebanyak 61 Perkara. Hasil ini menggambarkan bahwa jumlah kasus sengketa pertanahan pada Tahun 2014 adalah kasus sengketa yang menyangkut Sertifikat ganda sebanyak 13 perkara, Penguasaan tanpa hak sebanyak 13 perkara, Akta jual beli palsu sebanyak 11 perkara, Jual beli berkali-kali sebanyak 10 perkara, Sengketa waris sebanyak 6 perkara, dan Sengketa batas 6 perkara.

Berdasarkan jenis perkara di atas, jenis perkara terbanyak di tiga tahun terakhir mulai dari tahun 2014 s/d 2016 adalah :

Sertifikat ganda sebanyak 48 Perkara, Penguasaan tanpa hak sebanyak 36 Perkara, Jual beli berkali-kali sebanyak 29 Perkara, Akta jual

beli palsu sebanyak 27 Perkara, Waris sebanyak 27 Perkara, Sengketa batas sebanyak 18 Perkara.

Berdasarkan Hasil penelitian di tahun 2014 – 2016, Menjelaskan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan di Kota Makassar adalah :

1. Sertifikat Ganda
2. Sengketa Waris
3. Penguasaan Tanpa Hak
4. Akta Jual Beli Palsu
5. Jual Beli Berkali Kali
6. Sengketa Batas

Setelah Hasil penelitian, kasus sengketa tanah dari Tahun 2014 - 2016 Jenis Kasus yang tertinggi adalah jenis kasus tentang Sertifikat Ganda dengan jumlah 48 Perkara dan Jenis kasus yang paling rendah adalah jenis kasus tentang Sengketa Batas dengan jumlah 18 Perkara.

B. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kota Makassar

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Makassar menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa hak atas tanah di kota Makassar ditempuh lewat dua mekanisme, yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi dan non litigasi. Umumnya masyarakat kota Makassar lebih memilih model penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui lembaga pengadilan (*litigation process*) karena dinilai lebih memberi kepastian

hukum dalam memperoleh hak-hak para pihak, dibanding penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non litigation process*). Baik penyelesaian sengketa secara litigasi maupun non litigasi masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan ditinjau dari segi efektifitasnya. Penyelesaian sengketa lewat litigasi memberi jaminan kepastian hukum untuk dijalankan dan ditaati oleh kedua belah pihak berperkara. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi membuka peluang bagi para pihak untuk mengingkari atau lalai menjalankan kesepakatan-kesepakatan tersebut. Begitu pula sebaliknya penyelesaian sengketa secara litigasi mengakibatkan inefisiensi dari segi waktu, tenaga dan biaya berperkara bagi para pihak khususnya penggugat. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi memberi efisiensi bagi para pihak dari segi biaya, waktu dan tenaga dalam proses penyelesaian untuk menyelesaikan perkara tersebut. Efisiensi penyelesaian sengketa hak atas tanah sangat tergantung dari segi faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum penyelesaian sengketa tersebut, antara lain: faktor hukum/substansi, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan hukum masyarakat.

1. Proses penyelesaian litigasi sengketa hak atas tanah di

Pengadilan Negeri Kota Makassar

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Negeri Makassar berdasarkan contoh kasus dengan Nomor perkara : 316/Pdt.G/2016/PN

Mks. Penggugat : Henry Sumitomo, Kuasa Hukum Penggugat : Mulyadi Y Gosari, SH, Tergugat : 1. Ilu 2. H. Nassaruddin 3. Nasir 4. Sarmin.

a. Kronologi kasus :

Penggugat memiliki tanah dengan luas 6.423 M2 (enam ribu empat ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tello baru Kota Makassar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 20257/Tello Baru, Surat Ukur Nomor: 00193/2003 dengan batas-batas yang disebut pada point 1 Surat Gugatan adalah milik sah dari Penggugat. Perbuatan Tergugat I (Sdr.Ilu), Tergugat II (Sdr.H.Nasaruddin) dan Tergugat III (sdr. Nasir) mendirikan bangunan rumah dalam lokasi tanah milik penggugat seluas 6.423 M2 adalah tindakan dan/atau perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukum penggugat sebagai pemilik tanah yang sah. Perbuatan Tergugat IV (Sdr. Sarmin) melakukan pengkaplingan tanah dalam lokasi tanah milik penggugat dan mengadakan jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Tindakan dan/atau perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukum atas tanah milik penggugat. Menurut hukum bahwa Akte Jual Beli Nomor: 140/AJB/PNKG/VIII//2007 tanggal 28 Agustus 2007 dan Akte Jual Beli Nomor: 151/III/3/KP/IV/2007 tanggal 17 April 2007 tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga dan batal demi hukum.

b. Pertimbangan hukum :

1. Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah milik penggugat dalam keadaan kosong sempurna dan menyerahkannya kepada penggugat tanpa syarat apapun juga, kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara R.I.
2. Menimbang bahwa Tergugat IV atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menghentikan segala kegiatan pengkaplingan tanah dalam areal lokasi tanah milik penggugat tersebut, baik yang telah dan akan dilakukan kemudian dan menyerahkan tanah milik penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat, kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara R.I.
3. Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 4.000.000,-- (empat juta rupiah)/hari secara tanggung renteng setiap kali Tergugat I, II, III dan IV lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.
4. Menimbang bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun Tergugat I, II, III dan IV mengajukan banding dan/atau vaset maupun kasasi dan Peninjauan kembali.

5. Menimbang bahwa sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan penggugat.
6. Menimbang bahwa Tergugat I, II, III dan Tergugat IV membayar segala biaya perkara yang timbul.

c. Amar putusan :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah seluas 6.423 m² (enam ribu empat ratus dua puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tello Baru, Kota Makassar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 20257/Tello Baru Surat Ukur Nomor 00193/2003;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membangun rumah dalam lokasi tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat IV melakukan pengkaplingan dan menjual-belikan tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 151/III/3/KP/IV/2007 tertanggal 17 April 2007 adalah batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atau siapa pun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah milik Penggugat dalam keadaan kosong sempurna dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) per hari secara tanggung renteng setiap kali lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.471.000,- (satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

2. Komentor Penulis

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, bahwa umumnya masyarakat kota Makassar lebih memilih model penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui lembaga pengadilan (*litigation process*) karena dinilai lebih memberi kepastian hukum dalam memperoleh hak-hak

para pihak, dibanding penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non litigation process*). Baik penyelesaian sengketa secara litigasi maupun non litigasi masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan ditinjau dari segi efektifitasnya.

Menurut penulis penyelesain sengketa hak atas tanah antara pihak penggugat dan pihak tergugat di Pengadilan Negeri Makassar dengan nomor perkara 316/Pdt.G/2016/PN Mks dengan metode penyelesaian sengketa secara litigasi melalui mediasi telah di lakukan oleh kedua belah pihak, dan kedua belah pihakpun sangat terbuka dalam mediasi ini baik itu pihak penggugat, ataupun pihak tergugat. Namun perkara tersebut tidak dapat terselesaikan melau mediasi karena kedua belah pihak merasa bahwa hasil dari keputusan mediasi ini tidak menemukan titik terang, dan tetap menempuh jalur hukum, walaupun telah banyak upaya-upaya telah dilakukan. Kemudian pada penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi, penulis menilai bahwa, pada gugatan perkara perdata dalam hal sengketa hak atas tanah dimana Henry Sumitomo dan Mulyadi Y Gosari, SH selaku kuasa hukum penggugat melawan selaku tergugat I, tergugat II, tergugat III dan tergugat IV. Yang pada putusanya pada hari Rabu tanggal 21 Juni 2017 dimana susunan majelis adalah Ibrahim Palino, SH selaku ketua majelis, Cening Budiana, SH dan Rika Mona Pandegirot, SH masing-masing anggota majelis dan Muhammad Taufik selaku panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar yang pada putusannya dikabulkan sebagian.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari apa yang telah penulis kemukakan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan di Kota Makassar adalah Sertifikat Ganda, Sengketa Waris, Penguasaan Tanpa Hak, Akta Jual Beli Palsu, Jual Beli Berkali Kali dan Sengketa Batas. Berdasarkan Jenis-jenis perkara penyebab terjadinya sengketa pertanahan, perkara tertinggi pada sertifikat ganda sebanyak 50% dan perkara terendah pada masalah sengketa batas 4%.
2. Proses penyelesaian sengketa tanah melalui dua cara yaitu melalui jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Pengadilan Negeri Makassar mengambil contoh kasus pada jenis perkara tertinggi yaitu sertifikat ganda dengan Nomor perkara : 316/Pdt.G/2016/PN Mks dengan berbagai tahapan hingga dilakukannya upaya peninjauan kembali. Dalam hal ini penyelesaian sengketa, khususnya sengketa hak atas tanah secara litigasi akan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang cukup lama.

B. Saran

Setelah menguraikan bab-bab sebelumnya, dan kesimpulan yang diperoleh, maka dapat diberikan beberapa saran berupa:

1. Perlu adanya upaya- upaya yang dilakukan kepada pihak pemerintah agar lebih menindak lanjuti mengenai sengketa pertanahan yang terjadi dikalangan masyarakat dan dapat menyelesaikan perkara sengketa pertanahan tersebut.
2. Dalam menyelesaikan suatu perkara sengketa tanah hendaknya memperhatikan tahapan-tahapan yang telah ditentukan dan mengurangi biaya serta mempercepat proses penyelesaian perkara.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009.
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Cet. IV; Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan: Jakarta. 2007.
- Burhan Ashshofa. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Bernhard Limbong. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.
- Bernhard Limbong. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.
- Bryan A.Gadner. *Black's Law Dictionary*. USA: West Publishingco, 2004.
- Chaidir Ali. *Yurisprudensi Perbuatan Melanggar Hukum*. Bina Cipta,1970.
- Chulaemi Ahmad. *Hukum Agraria. Perkembangan. Macam-macam Hak atas Tanah*. Semarang: FH UNDIP, 1993.
- Garry Goodpaster. *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa. Dalam Seri Dasar Hukum*.
- Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Bisnis Alternative Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Pt Raja Garindo, 2001.
- Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Nia Kurniati. *Hukum. Agraria Sengketa Pertanahanpenyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama

- M. Yahya Harahap. *Hukum acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Margono, Suyud. *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004.
- Maria S.W. Sumardjon. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2009.
- Moegni Djojodihardjo. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. I; 1979.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum* Cet. V; Jakarta: Kencana. 2009.
- Priyatna Abdulrasyid. *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Fikahati Aneska, 2002.
- Rusmadi Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.
- Robert L Weku. *Kajian Terhadap Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. Jurnal Penyerobotan Tanah.
- Salim. *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*. Mataram: Pustaka Reka Cipta, 2012.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta. Liberty, (2006).
- Syahril Abbas. *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Adat, Hukum Nasional*. Bandung: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Umar Said Sugiarto. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Wrijono Prodjodikoro. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung, 2003.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Astri Isnaini lahir di Makassar Kecamatan Panakukkang

Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 11 Juli

1995 anak ketiga (3) dari buah hati Bapak Jasman Jafaf

dengan Ibu Kamariah kasim. Pendidikan formal dimulai di

SDN Sudirman III Kota Makassar lulus pada tahun 2007.

melanjutkan ke bangku SMP YP PGRI Disamakan Kota

Makassar lulus pada tahun 2010 dan melanjutkan ke bangku

SMA NEGERI 2 Sungguminasa lulus pada tahun 2013, tidak sampai disitu penyusun

melanjutkan pendidikannya di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar jurusan Ilmu Hukum

hingga saat ini.

