BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN TENTANG SENGKETA

2.1 Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Konflik atau sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan.[6]

Istilah "Sengketa" (Disputes, bahasa Inggris), seringkali disebut sama dengan "Konflik" (Conflict, bahasa Inggris).[7]

Dalam konteks hukum perdata, sengketa dapat diartikan sebagai perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak atau perjanjian (tindakan wanprestasi oleh salah satu pihak), baik sebagian maupun keseluruhan. Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanj ian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.[8]

2.2 Pengertian Sengketa Tanah

Pengertian sengketa tanah berdasarkan pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yakni:

"Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas."

Apabila terjadi perselisihan dalam masyarakat mengenai sengketa

---

[6] Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan ke (Jakarta: Rineka Cipta, 2002). hlm.433.
[7] Pena Katolik, "*Perdamaian*," *Pena Katolik*, 8.5.2017, 2022, 2003–5.hlm. 47.
[8] Amriani. op. cit. hlm. 13.

dibidang pertanahan, para pihak yang bersengketa dan pihak yang berwenang menangani permasalahan tersebut akan menyelesaikannya dengan berbagai macam upaya.

Penyelesaian sengketa itu sendiri terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (diluar pengadilan). Dalam proses penyelesaian dibidang sengketa melalui litigasi berarti penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Penyelesaian secara litigasi merupakan sarana terakhir bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil. Penyelesaian non litigasi berarti penyelesaian diluar badan peradilan. Penyelesaian secara non litigasi menawarkan berbagai bentuk proses penyelesaian yang fleksibel dengan menerapkan mekanisme yang disesuaikan dengan kebutuhan para pihak dalam penyelesaian masalah tersebut.[9]

Menurut Sarjita, *sengketa pertanahan terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirinya dirugikan oleh pihak lain dalam hal untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanah yang diselesaikan melalui bermusyawarah atau melalui pengadilan.*[10]

Merujuk pada salah satu ahli hukum, Edi Pdjoto yang mengatakan bahwa, *sengketa tanah adalah sengketa antara dua orang atau lebih yang berkepentingan dengan status kepemilikan tanah lebih dari satu pemilik tanah dan dapat tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku pada situasi ini*.[11]

Sengketa tanah merujuk pada perselisihan antara dua orang atau lebih yang mengadakan perdebatan mengenai suatu isu atau objek tertentu. Sengketa ini timbul akibat kesalahpahaman, perbedaan pendapat, dan

---

[9] redho Prasetia Putera, "*Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasaman*," Thesis Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2022, 1–23.hlm.4.

[10] Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan* (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005). hlm.8.

[11] Prajoto Edi, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional* (Bandung: CV. Utomo, 2006). hlm.21.

persepsi yang berbeda antara pihak-pihak yang terlibat, yang kemudian mengakibatkan konsekuensi hukum bagi kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi terjadi ketika satu pihak, baik individu atau organisasi, terlibat dalam perselisihan atau mengklaim hak teritorial terkait dengan status tanah, prioritas pemanfaatan, atau kepemilikan. Harapannya adalah mencapai penyelesaian administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

2.3 Sebab Terjadinya Sengketa Tanah

Sengketa hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan kaitannya dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu negara yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana tersurat dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 11/2016), kasus pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapat penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan/kebijakan pertanahan. Pasal 1 angka 2 Permen ATR/BPN No. 11/2016 menyebutkan sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Faktor penyebab timbulnya sengketa tanah pertanahan yaitu:

1. perbandingan luas tanah dan pertumbuhan penduduk tidak seimbang.
2. Tanah sudah menjadi komoditi ekonomi.
3. Ketimpangan struktur penguasaan tanah.
4. Tumpang tindih peraturan dan lembaga yang menangani pertanahan.
5. Penelantaran tanah.
6. Tidak tertib administrasi pengelolaan aset tanah.

Sengketa tanah muncul dalam berbagai bentuk di masyarakat akhir-akhir ini. Banyak pihak yang berpartisipasi dalam proses penyelesaian konflik, antara negara dan lembaga, seperti lembaga swadaya masyarakat. amun, seringkali mereka menemui jalan buntu dalam proses penyelesaian sengketa, yang justru memperpanjang konflik lebih jauh.

Akar sengketa tanah merupakan akar penyebab sengketa tanah. Maka dalam hal untuk mencari solusi dan jalan keluar membutuhkan pengetahuan tentang asal -usul sengketa yang terjadi . Menurut Maria S. W. Sumardjono, penyebab utama terjadinya sengketa tanah secara umum dapat berupa[12] :

a.) Benturan kepentingan yang timbul dari kepentingan material atau benturan kepentingan baik kepentingan subtantif, kepentingan procedural dan minat psikologis;
b.) Konflik secara struktural , yang disebabkan oleh model tindakan merusak, mengendalikan Properti sumber daya yang tidak seimbang;
c.) Konflik nilai timbul dari perbedaan cara menilai dan berperilaku,perbedaan pandangan ideologis dan religius terhadap kehidupan, serta penilaian diri yang mengabaikan penilaian orang lain;
d.) Konflik hubungan dapat diakibatkan oleh tingkat emosi yang tinggi, kesalahpahaman, kesalahpahaman, kurangnya komunikasi , dan perilaku negatif yang berulang.
e.) Konflik data karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang salah, perbedaan pendapat tentang hal -hal yang relevan , interpretasi data yang berbeda, dan prosedur penilaian yang berbeda.

Menurut Rahmadi (2011:8), terdapat enam teori penyebab terjadinya sengketa dimasyarakat, yaitu:

---

[12] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi,Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008).hlm. 112-113.

a.) Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok- kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b.) Teori Negosiasi Prinsip

Menurut teori prinsip negosiasi, perselisihan antar pihak menimbulkan konflik. Para pembela hipotesis ini berpendapat bahwa agar perselisihan dapat diselesaikan, pihak yang bersalah harus mempunyai pilihan untuk mengisolasi sentimennya sendiri dari isu tersebut dan mempunyai pilihan untuk mengaturnya berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang layak.

c.) Teori Identitas

Dalam konteks teori ini, sekelompok orang terlibat dalam konflik karena mereka percaya bahwa ada pihak lain yang mengancam identitas mereka. Pendukung hipotesis kepribadian menyatakan bahwa kemungkinan mencapai kesepakatan kompromi terkait karakter yang terganggu dapat dilakukan melalui pendekatan yang melibatkan dialog dan pertukaran pandangan antara wakil-wakil kelompok yang terlibat konflik. Pendekatan ini bertujuan untuk mengenali ancaman dan kekhawatiran yang dirasakan oleh masing-masing pihak serta mempromosikan empati dan kesepakatan. Tujuan utamanya adalah mencapai pemahaman bersama yang menghargai identitas esensial setiap pihak, dengan menganggap kesetaraan dalam segala hal sebagai hal yang penting.

d.) Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Hipotesis miskonsepsi antar budaya menyatakan bahwa konflik muncul karena kesenjangan komunikasi antar individu dari latar

belakang budaya yang berbeda. Oleh karena itu, dialog menjadi penting di antara pihak-pihak yang berkonflik untuk mengakui dan memahami budaya masing-masing, sehingga mengurangi stereotip dan bias terhadap kelompok yang berbeda. Pertukaran ini bertujuan untuk menumbuhkan kesadaran dan pemahaman antar individu yang terlibat dalam konflik, memfasilitasi komunikasi yang lebih efektif dan saling menghormati melintasi batas-batas budaya.

e.) Teori Transformasi

Menurut teori ini, kesenjangan yang muncul di berbagai bidang kehidupan sosial, ekonomi, dan politik dapat menimbulkan permasalahan kesenjangan dan ketidakadilan serta konflik. Pendukung teori ini berpendapat bahwa ada sejumlah cara untuk menyelesaikan konflik, termasuk mengubah kerangka kerja dan struktur yang melanggengkan kesenjangan, membina hubungan yang lebih baik dan pola pikir jangka panjang di antara pihak-pihak yang terlibat, dan menciptakan prosedur dan mekanisme yang menghasilkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi, dan saling mengakui.

f.) Teori Kebutuhan

Teori ini mengungkap bahwa perselisihan dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat dipenuhi atau dihalangi oleh pihak lain . Kepentingan manusia dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu kepentingan, prosedural, dan mental. Kepentingan yang bermakna berhubungan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan hal-hal materi seperti uang tunai, pakaian, makanan, tempat berlindung/rumah, dan kelimpahan. Kepentingan psikologis berkaitan dengan hal-hal non-materi atau non-materi seperti rasa hormat dan empati, sedangkan

kepentingan prosedural berkaitan dengan tatanan sosial dalam masyarakat..[13]

B. TINJAUAN TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI LITIGASI

Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan, atau juga dikenal sebagai "litigasi", adalah proses penyelesaian sengketa beracara melalui pengadilan di mana hakim memiliki otoritas untuk mengatur dan memutuskan sengketa. Hasil akhir dari proses litigasi adalah putusan yang menetapkan penyelesaian sengketa yang tidak menguntungkan.[14]

Penyelesaian sengketa secara litigasi berarti proses penyelesaian sengketanya dilaksanakan melalui pengadilan. Pengadilan dalam hal ini berfungsi sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman yang mempunyai tugas pokok, yaitu menerima, memeriksa, dan mengadili, serta menyelesaikan setia sengketa yang diajukan kepadanya, guna menegakkan hukum dan keadilan. Penyelesaian sengketa secara litigasi (pengadilan) memilki beberapa kelebihan, seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (win and lose position) , dan dapat Dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi).

Menurut Sudikno Mertokusumo, *"putusan pengadilan ada tiga macam kekuasaan yang merupakan hak istimewa untuk menyelesaikan permasalahan melalui litigasi, yaitu putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan hukum yang tetap untuk dilaksanakan."*[15]

---

[13] Asep Primadoni, *"Sengketa Berkepanjangan Dalam Pandangan Antropologi Hukum*," Osf.Io, 2021.

[14] Amriani. op.cit.,hlm 35 .

[15] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1993). Hlm. 177-182.

C. TINJAUAN TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI NON-LITIGASI

Rachmadi Usman menjelaskan *"bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang lazim disebut dengan Alternative Dispute Resolusi (ADR) di Amerika Serikat, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut Alternative Dispute Resolusi (selanjutnya disebut menjadi APS) di Indonesia (Usmani, 2012, hal. 8)"*.[16]

Penyelesaian sengketa non-litigasi terdapat 5 (lima) jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan yaitu:

a.) Arbitrase

Merujuk pada UU tentang Arbitration and Alternative Dispute Resolution Act No. 30 tahun 1999 pada PasaJ I ayat I yang mewajibkan arbiter untuk menyelesaikan sengketa perdata di luar pengadilan biasa berdasarkan perjanjian arbitrase tertulis antara para pihak yang berperkara. didefinisikan sebagai metode. untuk diskusi. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi sengketa potensial atau sewenang-wenang yang belum terselesaikan. Hal ini untuk menghindari keharusan pergi ke pengadilan untuk menyelesaikan sengketa yang dianggap memakan waktu dan untuk meminta nasihat atau izin dari pihak ketiga.

b.) Negosiasi

Menurut Fisher dan Ury yang dikutip oleh Numaningsih Arnriani (2012:23), "*Negosiasi adalah Ketika kedua belah pihak mempunyai kepentingan yang sama atau berbeda, negosiasi merupakan proses komunikasi dua arah yang berupaya mencapai kesepakatan.*".

Hal ini senada dengan yang dijelaskan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa "*Negosiasi adalah Untuk mencari solusi atau jalan keluar dari permasalahan yang dihadapi kedua belah pihak, negosiasi adalah*

[16] Jayadi et al.

proses berinteraksi dan berkomunikasi secara dinamis dengan pihak lain guna mencapai kesepakatan.”.

c.) Mediasi

Mediasi merupakan proses negosiasi yang memanfaatkan kehadiran mediator yang terlatih. Dalam mediasi yang berhasil, pihak mediator dapat membantu untuk berkoordinasi aktivitas serta menyelesaikan perselisihan. membuat proses negosiasi menjadi lebih efektif.[17] Mediasi merupakan suatu proses tujuan debat dimana kelompok tanya jawab menggunakan bantuan pihak luar yang bebas (tidak memihak), dimana penengah tidak mempunyai kekuasaan untuk mengambil keputusan secara langsung. Penyelesaian Sengketa dengan cara mediasi adalah bentuk dari kesepahaman antara kedua belah pihak untuk memilih seseorang sebagai mediator.

Adapun prosedur yang harus ditempuh dalam mediasi adalah :

1. Presentasi, yang berisi penjelasan arbiter mengenai sistem yang harus diikuti dan tugas korespondensi terbuka dengan pedoman dampak bersama;
2. Memahami permasalahan yang muncul dalam pertanyaan dengan memberikan kesempatan kepada kedua pemain untuk menyampaikan pendapat mereka masing-masing;
3. Mengenali permasalahan dan mencari jawaban pilihan yang disepakati;
4. Menilai pilihan-pilihan yang ada dalam memutuskan suatu pengaturan beserta seluk-beluk pelaksanaannya. [18]

Dalam kasus sengketa tanah yang lebih kompleks yang sering terjadi, sengketa harus diselesaikan di luar pengadilan , salah satunya dengan mediasi . Aturan-aturan di mana mediasi berlangsung adalah sebagai berikut:

[17] Amriani. op.cit.,hlm 35.

[18] Fingli A. Wowor, “*Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah*,” *Lex Privatum*, 2.2 (2014).

1. Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa 30 tahun 1999;
2. Peraturan Presiden No. I0 Tahun 2006 tentang Badan Kadaster Nasional;
3. Peraturan MA Nomor. I Tahun 2008 tentang Mahkamah Agung yang mengubah Keputusan No. 2 Tahun 2003 tentang proses intervensi yudisial;

d.) Konsiliasi

Konsiliasi adalah lembaga alternatif dalam penyelesaian sengketa, terdapat konsiliator sebagai fasilitator dalam hal komunikasi dengan pihak yang terlibat sengketa sehingga para bisa medapatkan solusi dalam penyelesaian sengketa.[19]

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

[19] Dian Indrawati, Dian Kagungan, dan Simon Sumanjoyo H, *"Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura Dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan* (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat *)*".