

Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi *Overlapping* di Luar Pengadilan Melalui *Alternative Dispute Resolution*

Nur Allim Yoga Susilo^{1*}, Budi Santoso²

¹Kantor Notaris & PPAT Evalina Ori Kristiana S.H. M.Kn., Kabupaten Sragen, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*nuryoga08@gmail.com

ABSTRACT

Land disputes resulting from overlapping claims are significant and highly complex issues that can lead to prolonged conflicts and legal uncertainties. Alternative Dispute Resolution (ADR) has been recognized as a potential method for resolving land disputes. This study aims to analyze the effectiveness of resolving disputes through non-litigation pathways using Alternative Dispute Resolution (ADR) concerning overlapping land disputes in Indonesia. The research method employed is normative with a qualitative approach. The results indicate that non-litigation resolution of land disputes can contribute to the context of land dispute resolution, with ADR methods serving as effective and efficient tools outside the courtroom.

Keywords: *Land Disputes; Overlapping; Outside the Court*

ABSTRAK

Sengketa tanah akibat tumpang tindih (*overlapping*) merupakan masalah yang penting dan sangat kompleks, yang dapat mengakibatkan konflik yang berkepanjangan dan menciptakan ketidakpastian hukum. *Alternative Dispute Resolution* (ADR) telah diakui sebagai metode yang potensial dalam menyelesaikan sengketa tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa efektivitas penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan (non litigasi) dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang berkaitan dengan sengketa tanah tumpang tindih (*overlapping*) di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah normative dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah secara non-litigasi dapat memberikan kontribusi dalam konteks penyelesaian sengketa tanah dengan metode ADR sebagai alat penyelesaian yang efektif dan efisien di luar pengadilan.

Kata Kunci: *Sengketa Tanah; Overlapping; Luar Pengadilan*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset vital dalam kehidupan masyarakat, menjadi fondasi bagi berbagai aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya. Namun, kompleksitas kepemilikan tanah sering kali menjadi sumber konflik yang memerlukan penyelesaian yang efektif dan efisien. Salah satu tantangan utama yang sering dihadapi adalah sengketa tanah yang terindikasi *overlapping*, di mana klaim kepemilikan dari berbagai pihak saling bertabrakan, menciptakan ketidakpastian hukum dan potensi konflik. Dalam upaya mengatasi kompleksitas ini, *Alternative Dispute Resolution* (ADR) telah muncul sebagai pendekatan yang menjanjikan dalam menyelesaikan sengketa tanah di luar pengadilan.

Menurut hukum yang berlaku terkait dengan pertanahan, alat bukti hak atas tanah yang fundamental adalah sertifikat. Sertifikat dianggap sebagai alat bukti yang kuat dan autentik, yang

memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya. Kekuatan sertifikat tanah ini membuat setiap individu memiliki kepastian hukum, dan merupakan alat bukti yang sempurna selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang sebelumnya hanya mencakup pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembukuan yang kuat (Astuti, 2017).

Sengketa pertanahan merujuk pada konflik yang muncul terkait dengan kepemilikan, penggunaan, atau hak-hak lain yang terkait dengan tanah atau properti. Ini bisa meliputi klaim kepemilikan yang saling bertentangan, konflik terkait dengan batas tanah, sengketa terkait dengan hak sewa atau penggunaan tanah, dan berbagai masalah lain yang melibatkan tanah sebagai subjek. Konflik semacam ini sering kali kompleks dan dapat timbul dari berbagai faktor, termasuk perbedaan pemahaman hukum, klaim historis, pertentangan kepentingan ekonomi, dan aspek-aspek sosial atau budaya. Dalam banyak kasus, penyelesaian sengketa pertanahan melibatkan proses hukum yang panjang dan mahal, yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat dan membebani sistem peradilan. Oleh karena itu, mencari pendekatan alternatif, seperti ADR, telah menjadi semakin penting dalam menangani sengketa pertanahan dengan lebih efektif dan efisien. Dengan pemahaman yang lebih dalam tentang sengketa pertanahan, pembaca akan dapat menghargai relevansi dan signifikansi dari penyelesaian sengketa tanah melalui ADR.

Pada umumnya, sumber konflik berkaitan dengan pertanahan yang sering terjadi saat ini termasuk: 1. Ketidakseimbangan dan ketidakmerataan dalam pemilikan atau penguasaan tanah; 2. Ketidakserasian dalam penggunaan lahan antara pertanian dan nonpertanian; 3. Kurangnya keberpihakan terhadap masyarakat ekonomi lemah atau diskriminasi terhadap golongan ekonomi bawah; 4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat); 5. Ketidaksetaraan kekuatan antara masyarakat yang memiliki hak atas tanah dan pihak-pihak lain dalam proses pembebasan tanah; dan 6. Konflik tanah terkait dengan penerbitan sertifikat, seperti: a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang memakan waktu dan biaya yang besar; b. Tumpang tindihnya sertifikat (*overlapping*); c. Adanya sertifikat palsu; dan d. Pembatalan sertifikat.

Sengketa tanah terkait *overlapping* menjadi masalah umum di berbagai negara, termasuk Indonesia. Meskipun pendaftaran tanah telah dilakukan, sengketa hak atas tanah masih sering terjadi di masyarakat, bahkan bisa mencapai tahap gugatan di pengadilan, yang mengakibatkan pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Pemblokiran sertifikat dapat dieksekusi oleh pengadilan karena adanya gugatan, seperti sengketa sertifikat ganda yang

berimplikasi tumpang tindih (*overlapping*), masalah hutang piutang, atau karena pailit, dan lain-lain. Dalam penelitian ini, fokus penulis adalah pada sengketa *overlapping*, yaitu ketika dua atau lebih pihak mengklaim kepemilikan hak atas lahan yang sama, yang menghasilkan konflik dan ketidakpastian hukum.

Persoalan sengketa hak atas tanah di atas timbul karena beberapa alasan yang menjadi dasar gugatan ke pengadilan. Gugatan tersebut berupa tuntutan hak atas tanah dengan tujuan untuk mendapatkan perlindungan hukum dari pengadilan guna mencegah *eigenrichting*, yaitu tindakan penyelesaian sendiri yang dilakukan oleh pihak yang merasa memiliki hak tanah tanpa melalui proses hukum yang sah (Padyatama, 2002). Sengketa tanah ini dapat diajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri, bahkan dapat mencapai tingkat Mahkamah Agung, terkadang melibatkan pihak ketiga dengan adanya *derdenverzet* (perlawanan pihak ketiga). Timbulnya sengketa hukum dimulai dari pengaduan satu pihak, baik individu maupun badan hukum, yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah terkait status tanah, prioritas, atau kepemilikan. Harapannya, penyelesaian administratif dapat ditemukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Oktaviani, & Harjono, 2019).

Namun, penulis konsisten meneliti penyelesaian sengketa tanah yang tumpang tindih atau *overlapping* melalui metode *Alternative Dispute Resolution* (ADR), atau Penyelesaian Sengketa Alternatif, karena efektivitas penanganan kasus sengketa tanah lebih relevan bagi masyarakat Indonesia. ADR mencakup berbagai pendekatan non-litigasi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, seperti mediasi, arbitrase, dan negosiasi. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi atau lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi, pemetaan, dan pemberian sertifikat tanah. Oleh karena itu, BPN memiliki peran kunci dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Namun, masih diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai penggunaan ADR oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terindikasi *overlapping*.

Penelitian ini perlu dilakukan karena sengketa tanah akibat tumpang tindih (*overlapping*) merupakan masalah yang penting dan sangat kompleks, yang dapat mengakibatkan konflik yang berkepanjangan dan menciptakan ketidakpastian hukum. Penggunaan metode *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dalam penyelesaian sengketa tanah telah diakui sebagai pendekatan yang berpotensi. Namun, penelitian ini unik karena berfokus pada penggunaan ADR oleh BPN, yang belum banyak diteliti sebelumnya. Melalui artikel jurnal ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih baik tentang efektivitas penggunaan ADR oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terindikasi *overlapping*, serta dapat meningkatkan sistem penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan dengan dampak mengurangi konflik pertanahan di Indonesia.

Untuk membedah persoalan dalam artikel ini, maka akan digunakan 2 (dua) teori yaitu teori Kepastian hukum dan teori keadilan hukum.

1. Teori Kepastian hukum

Dalam teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, terdapat empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri. Pertama, hukum dipandang sebagai sesuatu yang positif, yang berarti bahwa hukum positif merujuk pada perundang-undangan yang berlaku. Kedua, hukum didasarkan pada fakta, yang berarti bahwa hukum dibuat berdasarkan pada kenyataan yang ada. Ketiga, fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kekeliruan dalam pemaknaan atau penafsiran, serta agar dapat dilaksanakan dengan mudah. Terakhir, hukum positif tidak boleh mudah diubah, menegaskan pentingnya kestabilan dan konsistensi dalam sistem hukum.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum merupakan esensi dari hukum itu sendiri. Menurutnya, kepastian hukum adalah salah satu hasil dari hukum, atau lebih spesifiknya, merupakan hasil dari perundang-undangan. Ini menunjukkan bahwa untuk mencapai kepastian hukum, sistem hukum haruslah berdasarkan pada peraturan yang jelas dan dapat diprediksi, yang diberikan oleh undang-undang yang sesuai. Oleh karena itu, kestabilan dan konsistensi dalam hukum adalah penting untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat (Julyano, & Sulistyawan, 2019).

Berbeda dengan pandangan Gustav Radbruch yang menganggap kepastian hukum sebagai salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo menekankan bahwa kepastian hukum merupakan jaminan agar hukum dapat berfungsi secara efektif. Sudikno mengartikan kepastian hukum sebagai sebuah garansi bahwa individu yang memiliki hak akan mendapatkan perlakuan sesuai dengan putusan hukum yang berlaku. Selain itu, Sudikno juga menjelaskan bahwa meskipun kepastian hukum dan keadilan berkait erat, keduanya merupakan konsep yang berbeda. Hukum memiliki sifat umum, mengikat semua individu, dan bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan memiliki sifat yang lebih subjektif, individualistik, dan tidak selalu menyamaratakan bagi setiap individu (Mahetsa, et.al, 2023).

Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan, terlihat jelas bahwa keduanya merupakan hal yang berbeda. Oleh karena itu, kepastian hukum dapat dianggap sebagai pelaksanaan hukum sesuai dengan apa yang telah diatur. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk memastikan bahwa hukum yang ada dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai kepastian hukum, penting untuk memperhatikan bahwa nilai tersebut erat kaitannya dengan instrumen hukum positif dan peran negara dalam menerapkan hukum positif tersebut secara efektif.

2. Teori Keadilan Hukum

Teori keadilan hukum menurut Hans Kelsen, seperti yang diungkapkan dalam bukunya *General Theory of Law and State*, menyatakan bahwa hukum adalah suatu tatanan sosial yang dapat dianggap adil apabila mampu mengatur perilaku manusia dengan cara yang memuaskan, sehingga individu dapat menemukan kebahagiaan dalam keberadaannya (Asshiddiqie, & Syafaa, 2011). Pandangan Hans Kelsen ini merupakan pandangan positivisme hukum, di mana nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui melalui aturan-aturan hukum yang mencerminkan nilai-nilai umum, namun tetap memastikan bahwa pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan adalah hak bagi setiap individu. Dalam konteks ini, hukum berfungsi sebagai alat untuk mencapai tujuan tersebut dengan menyediakan kerangka kerja yang adil dan memadai bagi masyarakat secara keseluruhan, sambil memperhatikan kebutuhan dan kepentingan individu.

Lebih lanjut, Hans Kelsen menyatakan bahwa keadilan adalah pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Meskipun suatu tatanan dianggap adil yang menekankan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu, dalam arti memenuhi kebutuhan-kebutuhan tertentu, seperti sandang, pangan, dan papan, yang dianggap layak oleh penguasa atau pembuat hukum, namun pertanyaannya adalah kebutuhan manusia mana yang harus diberi prioritas. Hal ini dapat dijawab melalui pemikiran rasional, yang merupakan pertimbangan nilai, dipengaruhi oleh faktor-faktor emosional, sehingga bersifat subjektif (Asshiddiqie, & Syafaa, 2011).

John Rawls, seorang filsuf Amerika pada akhir abad ke-20, menyajikan beberapa konsep keadilan yang memiliki dampak signifikan dalam diskursus nilai-nilai keadilan. Karya-karya seperti *A Theory of Justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples* telah memberikan pengaruh besar terhadap pemikiran mengenai keadilan. Rawls, yang dikenal sebagai perspektif *liberal-egalitarian of social justice*, berpendapat bahwa keadilan merupakan kebajikan utama dalam institusi-institusi sosial. Namun, penting untuk dicatat bahwa kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak boleh mengesampingkan atau merugikan rasa keadilan individu yang telah memperolehnya. Terutama, masyarakat yang lemah dan mencari keadilan harus mendapat perhatian khusus dalam upaya mencapai keadilan sosial yang sejati (Taufik, 2013).

Kebaruan penelitian ini dapat ditunjukkan dengan membandingkan dari penelitian-penelitian yang sebelumnya dengan pembahasan masalah dengan tema penelitian hampir sama. Perbedaan-perbedaan tersebut dituangkan dengan bentuk tabel yang memuat antara lain nama Setiyo Utama dengan penelitiannya yang berjudul “Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah” yang membahas persoalan mengenai problematika tumpang tindih status kepemilikan tanah yang masih terjadi sebagaimana sertifikat tanah hal mutlak yang dimiliki pemilik tanah. Problematika tumpang tindih sertifikat tanah akibat sistem pendaftaran tanah yang menganut sistem publikasi

negatif mengandung unsur positif, tumpang tindih (Utama, 2023). Kemudian artikel penelitian yang dilakukan oleh Hosrizul, Joko Sriwidodo, Mohamad Ismed yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Atas Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Mengalami Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Umum” yang membahas persoalan mengenai teknik penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah, perselisihan, dan kepastian hukum hak milik yang menjadi tujuan pengadaan tanah dilakukan (Hosrizul, Sriwidodo, & Ismed, 2022). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Rikardo Simarmata dengan judul “Tumpang Tindih Penguasaan Tanah di Wilayah Ibukota Negara ‘Nusantara’” yang membahas persoalan mengenai mana sistem kepemilikan tanah formal telah diterapkan dalam penguasaan tanah, transaksi tanah, dan pengadaan tanah di Nusantara melalui pertanyaan tentang bagaimana individu dan kelompok pemilik tanah lokal menanggapi penerapan sistem kepemilikan tanah (Simarmata, 2023). Artikel penelitian yang ditulis ini berbeda dengan beberapa artikel penelitian yang sudah disebutkan di atas. Artikel penelitian ini lebih fokus membahas mengenai proses penyelesaian sengketa pertanahan *overlapping* dengan mekanisme di luar pengadilan (non litigasi) melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR).

Penyelesaian sengketa tanah melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR) tidak hanya terbatas pada metode yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. ADR mencakup berbagai metode alternatif lainnya di luar kerangka regulasi tersebut, seperti mediasi, negosiasi, arbitrase, dan lain sebagainya. Dengan demikian, penyelesaian melalui ADR dapat mengacu pada kerangka regulasi yang ditetapkan dalam Permen Agraria, namun juga dapat melibatkan pendekatan yang lebih fleksibel dan sesuai dengan kebutuhan dan kondisi khusus dari masing-masing kasus sengketa tanah. Penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi *Overlapping* di Luar Pengadilan (Non-Litigasi) melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR) penting karena tidak hanya meningkatkan efisiensi penyelesaian sengketa tanah, tetapi juga memberdayakan pihak terlibat untuk aktif berpartisipasi dalam mencapai solusi yang memuaskan. Dengan memperkuat kerjasama antara pihak-pihak yang bersengketa, penelitian ini dapat menghasilkan inovasi hukum dan kebijakan yang mendukung keberlanjutan lingkungan dan kesejahteraan sosial, serta memberikan kontribusi positif dalam memecahkan masalah sengketa tanah yang kompleks dengan pendekatan yang adil dan efektif. Terkait dengan hal tersebut, permasalahan yang akan diangkat dalam artikel penelitian ini yaitu bagaimana proses penyelesaian sengketa pertanahan *overlapping* dengan mekanisme di luar pengadilan (non litigasi) melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR)? Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Proses penyelesaian sengketa pertanahan *overlapping* dengan mekanisme di luar pengadilan (non litigasi) melalui *Alternative Disputes Resolution* (ADR).

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif, yang melibatkan analisis hukum. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif analisis, di mana tujuannya adalah untuk memberikan gambaran atau mendeskripsikan faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda atas hak atas tanah dan bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah dalam kasus terbitnya sertifikat ganda. Sumber data yang digunakan terdiri dari data primer, yang mencakup peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terkait dengan pertanahan, serta data sekunder yang berupa buku, artikel, laporan penelitian, dan referensi lainnya dalam bidang hukum (Arikunto, 2010).

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan memulai pengumpulan data primer dari undang-undang yang relevan, seperti peraturan pemerintah, peraturan presiden, dan peraturan menteri yang berkaitan dengan fokus penelitian. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan, termasuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, dan literatur hukum lainnya. Pengumpulan data sekunder dilakukan sesuai dengan kebutuhan teoritis khususnya mengenai teori-teori hukum. Untuk teknik analisis data, digunakan analisis hukum dan analisis preskriptif. Analisis hukum dilakukan untuk memahami dan mengevaluasi aspek-aspek hukum yang relevan dalam data yang dikumpulkan, sementara analisis preskriptif digunakan untuk menyusun rekomendasi atau solusi berdasarkan temuan analisis.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Permasalahan utama dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia adalah tumpang tindih kepemilikan tanah (*overlapping*), di mana lebih dari satu pihak mengklaim kepemilikan sah atas lahan yang sama. Objek sengketa tanah bisa beragam, termasuk tanah yang sudah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang sudah bersertifikat mengacu pada lahan yang telah didaftarkan secara resmi dalam sistem pendaftaran tanah dan memiliki sertifikat yang mengonfirmasi kepemilikan atas tanah tersebut. Sementara itu, tanah yang belum bersertifikat adalah lahan yang belum didaftarkan secara resmi atau mungkin belum memiliki dokumen yang sah yang membuktikan kepemilikan.

Penelitian ini menemukan bahwa penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi *overlapping* memiliki signifikansi dan urgensi yang tinggi, karena dapat menyebabkan konflik sosial, kerugian ekonomi, dan ketidakpastian hukum, baik untuk tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat. Tumpang tindih kepemilikan sering terjadi karena kurangnya ketelitian dan ketepatan dalam proses pendaftaran tanah, baik dalam kasus tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat. Beberapa faktor yang berkontribusi terhadap tumpang tindih kepemilikan

meliputi kurangnya koordinasi antara lembaga terkait, perubahan status kepemilikan tanah yang tidak terdokumentasikan dengan baik, dan tindakan pemalsuan dokumen tanah.

Dalam penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan tanah yang sudah bersertifikat, proses penyelesaiannya mungkin melibatkan pemeriksaan dan interpretasi dokumen sertifikat serta investigasi lebih lanjut terkait riwayat kepemilikan dan transaksi tanah. Sedangkan dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, penyelesaiannya mungkin memerlukan langkah-langkah untuk mendaftarkan tanah secara resmi dan mendapatkan sertifikat kepemilikan, serta memastikan bahwa proses tersebut dilakukan secara transparan dan adil untuk semua pihak yang terlibat.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan sering dilakukan melalui *Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)* atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)* dalam bahasa Inggris. Istilah lain yang digunakan adalah *Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK)* (Ulya, 2016). Dalam interpretasi normatif sosial, penyelesaian sengketa dengan pendekatan non-litigasi melalui ADR menyediakan beberapa opsi, antara lain jalur konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Ini menunjukkan adanya beragam metode yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah secara efektif di luar pengadilan, sesuai dengan kebutuhan dan preferensi pihak-pihak yang terlibat.

1. Konsiliasi

Berdasarkan aturan hukum yang berlaku, dalam kasus yang bersifat privat atau keperdataan, para pihak yang terlibat dalam sengketa memiliki hak untuk menyelesaikan masalah secara konsiliasi atau perdamaian. Masyarakat sering mengenal proses penyelesaian sengketa ini dengan istilah "musyawarah atau kekeluargaan". Penyelesaian melalui konsiliasi bisa dimulai baik atas inisiatif para pihak yang bersengketa maupun melalui pihak lain yang terlibat, seperti pihak tergugat atau penggugat. Ini menjadi kesepakatan antara para pihak yang bersengketa. Proses penyelesaian secara konsiliasi dapat dilakukan kapan pun, baik sebelum masalah mencapai pengadilan maupun selama proses di pengadilan. Hasil dari penyelesaian melalui kekeluargaan harus didokumentasikan secara tertulis dan dibuat berita acara, sehingga jika terjadi perselisihan di masa mendatang, bukti tertulis akan mempermudah pembuktian. Penyelesaian sengketa melalui konsiliasi harus dibuat tertulis dengan menggunakan materai dan ditandatangani oleh para saksi. Idealnya, saksi-saksi tersebut berasal dari lembaga atau tokoh masyarakat yang memiliki kontinuitas, seperti RT/RW, perangkat desa, lurah, atau kepala desa, agar keberadaannya lebih dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam proses penyelesaian secara perdamaian, terutama ketika masalah telah diajukan ke pengadilan, usulan perdamaian dapat berasal dari para pihak yang bersengketa atau bahkan atas masukan dari pihak pengadilan. Seringkali, saat menghadapi kasus perdata, pengadilan akan memberikan penawaran kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui kesepakatan

damai. Jika tawaran perdamaian tersebut diterima oleh para pihak yang bersengketa, perdamaian bisa tercapai meskipun proses pengadilan sudah dimulai, dan pengadilan akan mengeluarkan putusan perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak bersengketa dan pihak pengadilan. Namun, jika tawaran perdamaian tidak direspons oleh para pihak yang bersengketa, proses pemeriksaan dan persidangan akan terus berlanjut.

2. Mediasi

Penanganan sengketa pertanahan melalui mediasi oleh instansi BPN biasanya didasarkan pada dua prinsip utama, yaitu: a. Kebenaran formal dari beberapa fakta yang mendasari sengketa yang bersangkutan; dan b. Keinginan bebas dari para pihak bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilaksanakan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut sebagai mediator. Mediator harus netral dan tidak berpihak, bertindak sebagai fasilitator, di mana keputusan guna mencapai kesepakatan tetap diambil oleh para pihak itu sendiri. Mediasi adalah upaya damai di mana para pihak bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil tanpa biaya yang terlalu besar, tetapi tetap efektif, efisien, dan diterima sepenuhnya secara sukarela oleh kedua belah pihak. Mediasi dapat dibagi menjadi dua kategori: a. Mediasi Secara Hukum adalah bagian dari litigasi di mana hakim menawarkan opsi kepada para pihak untuk mencoba menyelesaikan sengketa melalui mediasi. Jika para pihak tidak mencapai kesepakatan, proses akan dilanjutkan ke ranah persidangan pengadilan; dan b. Mediasi Pribadi merupakan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yang diatur oleh para pihak sendiri, dengan bantuan seorang mediator atau mungkin dengan mengikuti pandangan dari para ahli yang berpengalaman. Meskipun teknik dan pendekatannya bervariasi, tujuannya tetap sama, yaitu membantu para pihak untuk bernegosiasi dan mencapai kesepakatan bersama secara damai dan saling menguntungkan.

Menurut Boulle proses mediasi dibagi menjadi tiga tahapan utama sebagai berikut: (Lestari, 2014)

a. Tahapan Persiapan (*Preparation*).

Proses mediasi melibatkan beberapa tahapan yang penting. Tahap pertama adalah prakarsa mediasi dan keterlibatan mediator. Tahap penapisan dilanjutkan dengan pengumpulan informasi awal dan penyaringan kasus. Kemudian, pihak-pihak yang terlibat menukar informasi relevan dalam tahap pengumpulan dan pertukaran informasi. Setelah itu, mediator menyediakan informasi kepada para pihak untuk memastikan pemahaman yang sama. Selanjutnya, mediator membangun hubungan dengan pihak-pihak terkait dan menjaga komunikasi efektif. Pertemuan awal dilakukan

untuk membahas prosedur mediasi dan menetapkan tujuan bersama. Akhirnya, kesepakatan untuk memulai mediasi dibuat, menandai dimulainya proses formal..

b. Tahapan Pertemuan-pertemuan Mediasi (*The Stages of Mediation Meeting*).

Proses mediasi terdiri dari beberapa tahapan yang dirancang untuk mencapai penyelesaian yang adil dan saling menguntungkan bagi semua pihak terlibat. Dimulai dengan pernyataan pembukaan awal oleh mediator, diikuti dengan penyampaian masalah oleh para pihak. Kemudian, mediator dan pihak-pihak bekerja sama untuk mengidentifikasi area kesepakatan potensial dan merumuskan agenda perundingan. Diskusi dilakukan untuk membahas masalah-masalah yang ada, diikuti dengan tahap negosiasi untuk mencapai kesepakatan yang memuaskan. Terkadang, pertemuan terpisah antara mediator dan setiap pihak dilakukan untuk eksplorasi opsi lebih lanjut. Tahap terakhir adalah pengambilan keputusan akhir oleh pihak-pihak terkait dengan kesepakatan yang telah dicapai, diakhiri dengan pernyataan penutupan yang menegaskan penyelesaian kesepakatan dan mengakhiri sesi mediasi.

c. Tahapan Pasca Mediasi (*Post-Mediation Activities*).

Setelah mencapai kesepakatan dalam mediasi, langkah-langkah penting berikutnya dilakukan untuk memastikan implementasi yang efektif. Tahap pertama adalah ulasan dan pengesahan kesepakatan untuk memastikan pemahaman dan persetujuan bersama. Selanjutnya, jika diperlukan, kesepakatan perlu mendapatkan sanksi resmi sesuai prosedur hukum yang berlaku. Mediasi juga melibatkan pelaporan dan rujukan hasil mediasi kepada pihak atau otoritas yang relevan. Setelah selesai, mediator memberikan arahan atau umpan balik kepada pihak terkait. Terakhir, dilakukan pemantauan pelaksanaan kesepakatan dan upaya memperbaiki hubungan antara pihak yang terlibat. Langkah-langkah ini tidak hanya memastikan implementasi kesepakatan, tetapi juga kelancaran proses dan pemenuhan kewajiban yang diatur.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, salah satunya adalah melalui mediasi. Mediasi merupakan upaya pengendalian konflik, terutama dalam pertanahan, dengan mencapai konsensus antara pihak yang berkonflik dan mencari mediator netral. Pendekatan ini terbukti efektif dan sering digunakan oleh masyarakat. Dalam penyelesaian konflik melalui mediasi, kedua pihak setuju untuk mencari nasehat dari mediator yang netral dan independen. Mediator memiliki kewajiban untuk memfasilitasi pertemuan antara pihak-pihak yang berkonflik guna mencari solusi terhadap pokok persoalan yang dipermasalahkan.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengenai Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, memberikan definisi mediasi dalam Pasal 1 ayat 11.

Mediasi dijelaskan sebagai cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan di mana para pihak berusaha mencapai kesepakatan, dengan fasilitasi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya, atau mediator pertanahan. Hal ini menegaskan bahwa mediasi merupakan sebuah proses yang difasilitasi oleh pihak berwenang dalam hal pertanahan untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan dalam penyelesaian kasus pertanahan (Masese, Sufirman, & Poernomo, 2023).

Menurut Sujud Margono, mediasi mengandung unsur-unsur sebagai berikut: Mediasi adalah sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa di dalam perundingan. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk membuat keputusan selama perundingan berlangsung. Tujuan mediasi adalah untuk membuat atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa (Fajar, & Syahputra, 2023).

Tujuan secara operasional penyelesaian sengketa pertanahan dapat dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu: a. Sengketa Pertanahan, yang melibatkan subjek para pihaknya terdiri dari kelompok atau individu yang memiliki kepentingan langsung terkait dengan tanah atau lahan tertentu; b. Konflik Pertanahan, merupakan sengketa pertanahan yang melibatkan subjeknya antara pemerintah, institusi, atau kelompok masyarakat adat dengan kelompok warga secara massal. Konflik ini seringkali melibatkan ketegangan yang tinggi dan mempengaruhi banyak orang; dan c. Perkara Pertanahan, adalah sengketa pertanahan yang proses penyelesaiannya telah melalui tahapan persidangan di pengadilan dan kemudian ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Selain itu, Pasal 39 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan (PERKABAN) No. 3 Tahun 2011 menetapkan bahwa sebelum keputusan penyelesaian ditetapkan, dilakukan gelar perkara, dan kemudian mediasi dilakukan dengan para pihak yang bersengketa di tingkat Kanwil Badan Pertanahan Nasional. Penanganan masalah dalam pertanahan perlu dilaksanakan secara sederhana, sistematis, terpadu, menyeluruh, terukur, objektif, dan tuntas, dengan tujuan agar mampu menetapkan atau memutuskan langkah-langkah penyelesaiannya.

Pasal 29 Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2013 mengatur tugas Kedeputian V yang membidangi pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan, yaitu: a. Perumusan kebijakan teknis terkait penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan. b. Pemetaan masalah sengketa tanah untuk analisis lebih lanjut; c. Penanganan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan baik secara hukum maupun non-hukum; d. Penanganan perkara pertanahan yang melibatkan sengketa dan konflik; e. Pelaksanaan Alternatif Penyelesaian Masalah Tanah melalui Mediasi untuk Mencapai Kesepakatan antara Pihak-pihak yang Bersengketa; e. Pelaksanaan putusan pengadilan

terkait dengan sengketa dan konflik pertanahan; f. Penyiapan surat pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; g. Pelaksanaan pengelolaan informasi terkait dengan sengketa dan konflik pertanahan; h. Pelaksanaan pemberian bantuan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dan konflik pertanahan; dan i. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran krusial dalam penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi overlapping melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Dengan keahlian teknis dan pengetahuan hukum yang relevan, khususnya terkait administrasi tanah, pemetaan, dan pemberian sertifikat tanah, BPN dapat menjadi mediator atau fasilitator dalam proses ADR. Keterlibatan BPN dalam mediasi memberikan keuntungan tambahan dalam penyelesaian sengketa, memastikan keberlanjutan, dan memberikan legitimasi. Pentingnya sertifikat tanah dengan lambang Burung Garuda menjamin eksekusi kesepakatan mediasi, karena sertifikat tersebut memiliki fungsi serupa dengan keputusan pengadilan, yang diwajibkan oleh hukum untuk eksekusi putusan. Oleh karena itu, peran BPN dalam mediasi sengketa tanah melalui ADR memberikan solusi yang efektif dan terjamin secara hukum untuk masalah sengketa tanah yang rumit.

3. Arbitrase

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa secara implisit menjelaskan bahwa "arbiter adalah seseorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase." Dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase, jika kedua belah pihak yang bersengketa telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase, maka majelis arbiter akan menentukan dalam putusannya mengenai hak dan kewajiban para pihak, jika hal ini tidak diatur dalam perjanjian antara kedua belah pihak.

Putusan arbitrase harus didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri paling lambat 30 hari setelah putusan tersebut diucapkan. Jika ketentuan ini tidak dipatuhi, maka putusan arbitrase dinyatakan tidak dapat dilaksanakan. Putusan arbitrase bersifat final dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Sebelum dilaksanakan, putusan arbitrase akan diperiksa oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan kemudian dieksekusi dengan persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian, proses eksekusi putusan arbitrase dilakukan melalui proses pemeriksaan dan persetujuan oleh Pengadilan Negeri, setelah putusan tersebut didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Arbitrase merupakan lembaga independen di mana para pihak yang bersengketa terkait tanah memiliki kebebasan untuk memilih lembaga keadilan. Biasanya tidak ada hukum yang mengharuskan para pihak tersebut untuk memilih salah satu pengadilan tertentu atau lembaga tertentu. Berdasarkan prinsip kebebasan ini, para pihak yang bersengketa tanah dapat memilih lembaga nonperadilan seperti arbitrase sebagai alternatif untuk mencari keadilan. Salah satu syarat penyelesaian sengketa melalui jalur arbitrase adalah adanya nota kesepakatan di antara para pihak yang bersengketa terkait dengan permasalahan tersebut. Hal ini mirip dengan persyaratan dalam kerjasama perusahaan di mana nota kesepakatan kerja sama harus ada dan diatur dalam perjanjian kerja sama. Dengan demikian, keberadaan nota kesepakatan antara para pihak menjadi penting sebagai dasar untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, syarat penting dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase adalah keberadaan nota kesepakatan. Nota ini biasanya telah dibuat sejak awal terjadinya kerja sama atau transaksi. Namun, jika pada awalnya tidak ada nota kesepakatan, nota tersebut dapat dibuat saat terjadi sengketa oleh para pihak yang bersengketa. Dalam konteks sengketa tanah, biasanya nota kesepakatan tidak dibuat pada saat terjadinya sengketa.

Saat ini, penyelesaian melalui arbitrase dianggap cepat dan efektif, karena memberikan kepastian hukum dan biaya yang lebih terukur. Pembiayaan dapat dianggap terukur karena sebelum pemeriksaan perkara oleh lembaga arbitrase dilakukan, tarif telah dijelaskan kepada para pihak yang bersengketa. Satu pihak mungkin menganggap tarif ini efektif karena memberikan kepastian biaya, sementara yang lain mungkin menganggapnya terlalu tinggi, terutama jika melihat persentase yang dipertentangkan atau tuntutan yang diajukan oleh para pihak. Oleh karena itu, pandangan tentang murah atau mahal nya tarif arbitrase dapat relatif tergantung pada perspektif masing-masing pihak.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelenggaraan arbitrase terbagi menjadi tiga fase utama:

- Fase pertama adalah fase pengangkatan dan penetapan arbiter. Pada fase ini, arbiter atau panel arbiter dipilih dan ditetapkan untuk memimpin proses arbitrase. Para pihak yang bersengketa biasanya memiliki keterlibatan dalam proses pemilihan arbiter ini;
- Fase kedua adalah fase acara arbitrase. Ini adalah tahap di mana proses arbitrase sebenarnya dilaksanakan. Para pihak akan menyampaikan argumennya, mempresentasikan bukti, dan melakukan pendekatan lainnya untuk mendukung klaim atau pembelaan mereka di hadapan arbiter;
- dan c. Fase ketiga adalah fase pengambilan putusan dan pelaksanaan putusan arbitrase. Setelah mendengar argumen dari kedua belah pihak dan meninjau bukti-bukti yang disampaikan, arbiter

akan membuat putusan yang mengikat. Putusan ini harus dijalankan oleh para pihak secara sukarela, dan jika diperlukan, dapat dilaksanakan melalui proses eksekusi oleh pengadilan.

Dengan demikian, ketiga fase tersebut membentuk tahapan penting dalam proses arbitrase yang bertujuan untuk memberikan penyelesaian yang efektif dan adil bagi para pihak yang bersengketa. Fase-fase tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Penetapan Arbiter.

Penyelenggaraan arbitrase dimulai dengan penunjukan arbiter atau majelis arbiter yang telah ditetapkan oleh para pihak dalam klausula arbitrase. Jika dalam klausula tersebut tidak disebutkan secara tegas, penetapan arbiter dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri atas usulan dari para pihak. Dalam konteks arbitrase *ad-hoc*, arbiter ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atas usul dari para pihak, terutama jika arbiter tunggal diusulkan sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Seorang arbiter atau beberapa arbiter dapat menolak penunjukan jika merasa tidak dapat menjalankan tugasnya secara objektif. Hak penolakan arbiter ini diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang tersebut, dan arbiter juga dapat mengundurkan diri sesuai dengan Pasal 19. Pihak yang bersengketa juga memiliki hak untuk menolak arbiter yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, terutama jika ada bukti yang cukup untuk menimbulkan keraguan atas objektivitasnya.

b. Tahap Pemeriksaan.

Setelah arbiter ditetapkan, dilakukan pemeriksaan sengketa secara tertutup untuk menjaga privasi para pihak, biasanya menggunakan bahasa Indonesia. Para pihak memiliki hak yang sama, termasuk meminta arbiter mengambil keputusan sela, sita jaminan, atau penitipan barang kepada pihak ketiga. Proses arbitrase mengikuti prosedur yang disepakati, dan tempat penyelenggaraan ditentukan oleh arbiter atau kesepakatan para pihak. Pemeriksaan saksi dan saksi ahli mengikuti ketentuan hukum acara perdata, dengan seluruh kegiatan dicatat dalam Berita Acara Pemeriksaan. Arbiter dapat memanggil saksi atau saksi ahli jika diperlukan.

d. Putusan Arbitrase.

Setelah pemeriksaan sengketa selesai, ditetapkan hari sidang untuk mengucapkan putusan arbitrase. Arbiter atau majelis arbitrase mengambil keputusan berdasarkan ketentuan hukum atau prinsip keadilan, dan putusan diserahkan kepada para pihak untuk menentukan pilihan hukum mereka. Pelaksanaan putusan harus dilakukan dalam waktu 30 hari setelah diucapkan. Putusan arbitrase didaftarkan kepada panitera Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kekuatan hukum dan kepastian hukum. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat para pihak. Jika pihak yang kalah enggan melaksanakan putusan, Ketua Pengadilan Negeri dapat melaksanakannya sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, sesuai dengan Pasal 637 Rv (Hasbi, 2019).

e. Pelaksanaan Putusan Arbitrase

Dalam pelaksanaan putusan arbitrase, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 59 ayat 1 menetapkan bahwa lembaran asli atau salinan otentik putusan harus didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu 30 hari sejak putusan diucapkan. Hal ini menunjukkan bahwa putusan arbitrase harus didaftarkan di Pengadilan Negeri. Pasal 60 Undang-Undang tersebut menegaskan bahwa putusan arbitrase bersifat final dan mengikat para pihak. Pelaksanaan eksekusi putusan dilakukan sesuai dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri, sebagaimana diatur dalam Pasal 64 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Putusan arbitrase yang telah dibubuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri dieksekusi sesuai dengan ketentuan pelaksanaan putusan dalam perkara perdata yang putusannya telah memiliki kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, peraturan-peraturan dalam HIR mengenai eksekusi putusan dalam perkara perdata yang telah memperoleh status dapat dijalankan berlaku untuk eksekusi putusan arbitrase yang telah dibubuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan *overlapping* dengan mekanisme di luar pengadilan, seperti *Alternative Dispute Resolution* (ADR), dapat sangat relevan ketika dikaitkan dengan teori kepastian hukum dan keadilan. Teori keadilan dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR) menekankan pada beberapa aspek penting. Pertama, ADR mendorong partisipasi aktif dari pihak yang terlibat, memungkinkan mereka untuk menyampaikan pandangan dan kepentingan secara langsung, menciptakan lingkungan inklusif yang memberdayakan mereka untuk berkontribusi dalam mencari solusi yang adil. Selanjutnya, mediator atau arbiter dalam ADR berperan dalam menyeimbangkan kepentingan semua pihak secara adil, membantu mencari solusi yang memenuhi kebutuhan dan keinginan semua pihak sehingga mencapai keadilan yang seimbang. Fleksibilitas dalam proses ADR memungkinkan penyesuaian metode dan pendekatan sesuai dengan kebutuhan dan kompleksitas kasus, memastikan bahwa proses tersebut berjalan dengan cara yang adil dan sesuai dengan kondisi unik dari setiap sengketa. Terakhir, dengan fokus pada kepentingan jangka panjang dan hubungan yang berkelanjutan antara pihak-pihak yang terlibat, ADR bertujuan untuk menciptakan solusi yang dapat memperbaiki konflik secara mendasar dan mencegah terjadinya sengketa serupa di masa depan, mencerminkan aspek keadilan yang progresif dan berkelanjutan dalam penyelesaian sengketa.

Dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, *Alternative Dispute Resolution* (ADR) mampu memberikan solusi yang lebih inklusif, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan unik dari setiap sengketa. Partisipasi aktif dari kedua belah pihak memungkinkan mereka untuk merasa didengar dan dihargai, sementara pencarian solusi yang memenuhi kepentingan bersama menciptakan lingkungan yang mempromosikan keadilan. Selain itu, efisiensi dan keterjangkauan ADR menjadikan akses terhadap sistem peradilan lebih mudah bagi semua pihak, sehingga

memastikan bahwa keadilan tidak hanya menjadi hak prerogatif, tetapi juga menjadi realitas yang dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat. Dengan demikian, melalui penggabungan teori kepastian hukum dan teori keadilan ke dalam ADR, proses penyelesaian sengketa pertanahan dapat menjadi lebih inklusif dan efektif, serta memastikan bahwa keadilan benar-benar tercapai bagi semua pihak yang terlibat. Dengan mengutamakan keadilan, ADR dapat menjadi alat yang kuat dalam memfasilitasi perdamaian dan rekonsiliasi dalam sengketa pertanahan yang kompleks.

E. SIMPULAN DAN SARAN

Proses penyelesaian sengketa pertanahan *overlapping* dengan mekanisme di luar pengadilan (non litigasi) melalui *Alternative Disputes Resolution* (ADR), seperti konsiliasi, mediasi, dan arbitrase, menjadi penting mengingat masalah utama dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia adalah tumpang tindih kepemilikan tanah yang dapat menyebabkan konflik sosial, kerugian ekonomi, dan ketidakpastian hukum. Kurangnya ketelitian dalam proses pendaftaran tanah, kurangnya koordinasi antara lembaga terkait, perubahan status kepemilikan tanah yang tidak terdokumentasikan dengan baik, dan pemalsuan dokumen tanah menjadi faktor kontribusi terhadap tumpang tindih kepemilikan. Solusi melalui ADR, yang disediakan oleh lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), memberikan kepastian hukum dan penyelesaian yang efektif. Melalui konsiliasi, para pihak dapat mencapai kesepakatan secara sukarela, sedangkan mediasi dan arbitrase menawarkan fasilitator netral untuk membantu mencapai kesepakatan yang adil. Meskipun beragam, semua metode ini bertujuan untuk mengatasi sengketa tanah secara efektif dan mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah di masa depan.

Melihat potensi besar dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang kompleks, diperlukan langkah-langkah konkret untuk memperkuat penerapannya di lapangan. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah meningkatkan kesadaran dan edukasi masyarakat mengenai ADR, termasuk pemahaman tentang cara kerjanya, manfaatnya, serta bagaimana cara mengaksesnya. Hal ini dapat diwujudkan melalui kampanye penyuluhan, seminar, atau *workshop* di tingkat komunitas. Selain itu, penyediaan bantuan hukum atau mediator yang terlatih juga sangat penting guna membantu pihak-pihak yang kurang mampu secara finansial maupun teknis. Tidak kalah penting, transparansi dan akuntabilitas dalam proses ADR harus senantiasa dijaga untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan atau manipulasi. Para pihak yang terlibat perlu mendapatkan informasi yang jelas mengenai setiap tahapan proses penyelesaian sengketa, serta memiliki akses terhadap mekanisme pengaduan atau banding apabila merasa dirugikan oleh hasil yang dicapai.

Kualitas mediator atau penengah juga memegang peranan penting dalam menentukan keberhasilan proses ADR. Mediator harus memiliki pengetahuan yang memadai tentang hukum pertanahan, keterampilan negosiasi yang baik, serta kemampuan mendengarkan secara empatik. Oleh karena itu, pelatihan dan sertifikasi yang ketat bagi para mediator menjadi penting untuk menjamin standar profesionalisme yang tinggi. Di samping itu, perlu ditingkatkan kerja sama yang erat antara lembaga ADR, pemerintah, dan institusi terkait lainnya agar tercipta koordinasi yang efektif dalam upaya penyelesaian sengketa tanah secara adil, efisien, dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asshiddiqie, Jimly., & Syafaat, M. Ali. (2011). *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.
- Astiti, N.N.A. (2017). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai, Vol. 2*, (No. 1), p.1-14. <https://doi.org/10.20231/jihtb.v2i1.62>
- Fajar, Habib Ferian., & Syahputra, Julfahmi. (2023). Optimalisasi Peran Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Wilayah Pengadilan Agama Sumatera Barat. *Hukum Lex Generalies, Vol. 4*, (No. 4), p.283-304. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i4.370>
- Hasbi, H. (2019). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 21*, (No. 1), p.16-31. Retrieved from <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/24>
- Hosrizul., Sriwidodo, Joko, & Ismed, Mohamad. (2022). Penyelesaian Sengketa Atas Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Mengalami Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Umum. *Journal of Legal Research Vol. 4*, (Issue 3), p.691-712. <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i3.27548>.
- Julyano, Mario., & Sulistyawan, Aditya Yuli. (2019). Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *JURNAL CREPIDO: Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum, Vol. 1*, (No. 1), p.13-22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>.
- Lestari, R.C. (2014). Perbandingan Penyelesaian Sengketa Perceraian secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Kabupaten Kampar. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 21*,

(No. 2), p.309-332. Retrieved from https://www.academia.edu/108965465/Perbandingan_Hukum_Penyelesaian_Sengketa_Secara_Mediasi_DI_Pengadilan_Dan_DI_Luar_Pengadilan_DI_Indonesia

Mahetsa, A.Z., et.al. (2023). Analisis Yuridis Tindak Pidana Penggelapan terhadap Aset Perusahaan yang Merugikan Hak Para Karyawan. *Lex Veritatis*, Vol. 2, (No. 2), p.1-9. Retrieved from <https://ejournal.unis.ac.id/index.php/JournalMahasiswa/article/view/3484/2073>

Masese, Sri Intariani Dg., Rahman, Sufirman., & Poernomo, Sri Lestari. (2023). Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, Vol. 4, (No. 1), p.74-89. Retrieved from <https://repository.umi.ac.id/3819/1/1284-Article%20Text-5681-1-10-20230117.pdf>

Oktaviani, Annisa., & Harjono. (2019). Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016). *Verstek*, Vol. 7, (No. 1), p.41-46. <https://doi.org/10.20961/jv.v7i1.30038>.

Padyatama, I.W. (2022). *Analisis Yuridis dalam Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Simarmata, R. (2023). Tumpang Tindih Penguasaan Tanah di Wilayah Ibukota Negara “Nusantara”. *Veritas et Justitia*, Vol. 9, (No. 1), p.1-33. <https://doi.org/10.25123/vej.v9i1.6504>.

Taufik, M. (2013). Filsafat John Rawls tentang Teori Keadilan. *Mukaddimah: Jurnal Studi Islam*, Vol. 19, (No. 1). p.41-63. Retrieved from <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/33208/1/Muhammad%20Taufik%20-%20Filsafat%20John%20Rawls.pdf>

Ulya, A.J. (2016). *Mekanisme Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap*. Universitas Islam Sunan Kalijaga.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Utama, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 6*, (No. 2), p.53-60. <https://doi.org/10.30996/jhbhc.v6i2.8356>.)