

SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN PONOROGO

Layyin Mahfiana*

Abstrak:

Fungsi dan manfaat tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, hal ini dapat dilihat dari banyaknya sengketa tanah yang sejak dahulu telah menjadi realitas sosial dalam setiap masyarakat meskipun dalam bentuk dan identitasnya yang berbeda. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan analisa data menggunakan model interaktif. Hasil penelitian menunjukkan sengketa yang terjadi di masyarakat bermacam-macam antara sengketa warisan, hibah dan jual beli tanah; faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah secara umum di antaranya nilai ekonomis tinggi; kesadaran masyarakat meningkat; tanah tetap, penduduk bertambah; kemiskinan. Penyelesaian sengketa dalam masyarakat secara garis besar dapat digolongkan menjadi dua macam cara yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sering dilakukan masyarakat meliputi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan (negoisasi), proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai mediator (penengah) dan melibatkan lebih dari dua pihak yang tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama (fasilitasi).

Kata Kunci: kepemilikan tanah, sengketa, masyarakat.

PENDAHULUAN

Tanah dalam masyarakat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kesejahteraan seseorang, perkembangan kehidupan keluarga, dan kelompok. Mempertahankan tanah berarti mempertahankan hidup dan kehidupan. Disamping bernilai ekonomis, tanah juga secara intrinsik mengandung nilai yang bermakna sangat tinggi dan

*Penulis adalah dosen tetap Jurusan Syari'ah STAIN Ponorogo.

mendasar. Tanah dapat menunjukkan tingkat status sosial seseorang yang tercermin dari jumlah penguasanya atas tanah. Semakin banyak tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang semakin tinggi status sosialnya, dapat dijadikan tolak ukur prestasi sosial seseorang dan sebagai simbol sosio-kultural suatu masyarakat.

Fungsi dan manfaat tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, hal ini dapat dilihat dari banyaknya sengketa atau konflik¹ tanah yang sejak dahulu telah menjadi realitas sosial dalam setiap masyarakat meskipun dalam bentuk dan identitasnya yang berbeda. Sengketa dan konflik seringkali disamakan,² dalam penelitian ini peneliti menggunakan istilah sengketa.

Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN),³ ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa, di antaranya persedia-

¹Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.(Perbedaan Sengketa, Konflik, dan Perkara-BPN RI-Deputi Bidang pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, <http://d5er.wordpress.com/2010/12/21/perbedaan-sengketa-konflik-dan-perkara>. Diakses tanggal 19 Juli 2011. Menurut Nonet dan Todd sebagaimana di kutip oleh Adi Sulistyo, secara eksplisit membedakan antara: a) pra-konflik adalah keadaan yang mendasari rasa tidak puas seseorang karena diperlakukan tidak adil; b) konflik adalah keadaan dimana para pihak menyadari atau mengetahui adanya perselisihan pendapat diantara mereka; c) sengketa adalah keadaan dimana konflik tersebut dinyatakan di muka umum atau dengan melibatkan pihak ketiga (*Mengembangkan Paradigma Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Rangka Pendayagunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis/Kekayaan Intelektual*, Program Doktor Universitas Diponegoro, Disertasi, Semarang, 2002),1.

²Studi pustaka menunjukkan dikalangan sosiologi hukum lebih cenderung menggunakan istilah konflik, sedangkan ahli antropologi hukum lebih cenderung menggunakan istilah sengketa. Konflik dan sengketa tidak hanya terjadi dalam bidang politik dan ekonomi, tetapi juga terjadi didalam dimensi hukum dan sosial. Penggunaan istilah konflik lebih cenderung digunakan untuk penyelesaian terhadap kasus politik, ekonomi, sosial dan budaya dan lain-lain. Sedangkan penggunaan istilah sengketa lebih terfokus pada dimensi hukum (Syahrizal Abbas, *Mediasi: Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 124.

³<https://https.d5er.wordpress.com/categori/btpn-ri>. Diakses tanggal 19 Juli 2011.

an tanah terbatas, sedangkan kebutuhan pendudukan akan tanah terus meningkat; ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah; tanah terlantar dan resesi ekonomi, pluralisme hukum tanah dimasa kolonial, persepsi dan kesadaran “hukum” masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah; Inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah; reformasi; kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah; sistem peradilan; lemahnya sistem administrasi pertanahan; tidak terurusnya tanah-tanah aset instansi pemerintah.

Ponorogo sebagai kabupaten agraris yang terletak di Propinsi Jawa Timur mempunyai sumber daya alam yang banyak, sehingga terbuka peluang yang besar untuk memanfaatkan dan mengelola sumber daya alamnya dengan sebaik-baiknya. Pertanian merupakan salah satu sumber daya alam yang dapat di gali secara maksimal. Luas lahan sawah 348,67 ha yang tersebar di 21 kecamatan dapat dimanfaatkan untuk menanam padi dan palawija. Dari data Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) Tahun 2011, jumlah penduduknya sebanyak 860.093 jiwa yang terdiri dari 430.326 laki-laki dan 429.767 perempuan, dan pertanian sebagai sumber mata pencaharian yang terbesar. Semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, seringkali mengakibatkan terjadinya beberapa sengketa di masyarakat. Di Kabupaten Ponorogo, sengketa tanah umumnya terjadi disebabkan oleh anggapan masing-masing pihak yang merasa berhak atas tanah yang dinyatakan sebagai obyek sengketa, misalnya sengketa antara ahli waris, sengketa yang disebabkan penjualan tanah, dan sengketa pinjam meminjam sertifikat.

Tulisan berikut akan membahas tentang bagaimana sengketa kepemilikan tanah di Kabupaten Ponorogo; faktor-faktor apa saja yang mengakibatkan terjadinya sengketa dan bagaimana sistem penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dilakukan.

PEMBAHASAN

a. Konsepsi Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik, dan yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk

menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Selain itu dikenal pula penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, sebagai misal kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap pada empunya tanah.⁴

KONSEPSI PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BERISIKAN PENGERTIAN SERANGKAIAN WEWENANG, KEWAJIBAN ATAU LARANGAN BAGI PEMEGANG HAK-NYA UNTUK BERBUAT SESUATU MENGENAI TANAH YANG DIHAKI. "SESUATU" YANG BOLEH, WAJIB ATAU DILARANG UNTUK DIPERBUAT YANG MERUPAKAN ISI HAK PENGUASAAN ITULAH YANG MENJADI Kriteria ATAU TOLAK UKUR PEMBEDA DIANTARA HAK-HAK PENGUASAAN ATAS TANAH.⁵

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria atau yang sering disebut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) hak penguasaan atas tanah meliputi: Hak Guna Usaha (pasal 28 UUPA); Hak Guna Bangunan (pasal 35 UUPA); Hak Pakai (pasal 41); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu.

b. Tanah sebagai Sumber Sengketa

Sejak dahulu tanah sudah menjadi sumber sengketa atau konflik dan tidak jarang menimbulkan korban jiwa. Sebagai suatu gejala sosial, sengketa atau konflik agraria (tanah) adalah suatu proses interaksi

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Bandung: Djambatan, 1999), 23

⁵Ibid., 24.

antara dua (atau lebih) orang atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.⁶ Namun sengketa atau konflik tanah yang terjadi sangat tergantung kepada kondisi hubungan agraris yang ada, serta sistem dan kebijakan yang berlaku pada kurun waktu tersebut.

Dari berbagai sengketa atau konflik agraria (tanah) yang terjadi dapatlah dipahami sebagai suatu proses akumulasi faktor produksi, yang dalam hal ini dapat dilihat sebagai berikut: *pertama*, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks perebutan sumber daya agraria, dalam sengketa atau konflik agraria ini yang terjadi sebenarnya bukanlah masalah kelangkaan sumber daya tanah, melainkan perebutan sumber daya agraria berupa ekspansi besar-besaran oleh pemodal untuk menguasai sumber agraria yang sebelumnya dikuasai oleh rakyat.

Kedua, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks pemaksaan terhadap komoditas tertentu. Pemaksaan untuk menanam komoditas yang telah ditentukan melahirkan konflik-konflik tanah, di sektor pertanian, khususnya sub sektor perkebunan, konflik tanah muncul akibat penentuan komoditas yang dimaksudkan untuk mendorong kebutuhan ekspor.

Ketiga, sengketa atau konflik terjadi dalam konteks masa mengambang. Sengketa atau konflik tanah muncul ketika petani tidak mempunyai kaitan dengan elemen kekuatan diatasnya. Pada saat petani tidak mempunyai aliansi kemanapun, posisinya menjadi lemah. Sengketa-sengketa atau konflik-konflik yang dimunculkan hampir selalu bisa diredam, dan dihambat oleh kekuasaan sehingga tidak menjadi meluas. Keadaan ini tentu saja sangat tidak menguntungkan petani karena kepentingan pada aspirasi yang selama ini melindungi petani telah hilang pelarangan petani untuk mengorganisir diri secara kolektif memperjuangkan kepentingan-kepentingan mereka dan memperkuat posisi tawar mereka.⁷

c. Model-Model Penyelesaian Sengketa Pada Masyarakat

Sengketa adalah fenomena hukum yang dapat terjadi dimana saja dan kapan saja, karena sengketa itu tidak terikat oleh ruang dan waktu.

⁶Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang belum Berakhir* (Jakarta: KPA, 2000), 85.

⁷Kasim dan Suhendar, *Petani dan Konflik*, 178-179.

Sebagai fenomena hukum, setiap sengketa memerlukan tindakan penyelesaian dan tidak ada suatu sengketa tanpa adanya penyelesaian.⁸

Menurut Nader Todd⁹ model-model atau bentuk-bentuk penyelesaian sengketa atau konflik dalam masyarakat dapat berupa: *Ajudikasi* (Model penyelesaian sengketa melalui institusi pengadilan yang keputusannya mempunyai sifat mengikat pada pihak-pihak yang bersengketa); *Mediasi* (Model penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai tujuan. Pihak ketiga yang dilibatkan sebagai perantara atau penengah sifatnya pasif karena keputusan yang diambil tetap didasarkan pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa); *Arbitrasi* (Model penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pihak ketiga yang keputusannya disetujui oleh pihak-pihak yang bersengketa); *Negosiasi* (Model penyelesaian sengketa yang tidak melibatkan pihak ketiga, namun diselesaikan secara kompromi oleh pihak-pihak yang bersengketa); *Pemaksaan atau Kekerasan* (Model penyelesaian sengketa yang bersifat memaksa kehendak kepada salah satu pihak kepada pihak lawan, yakni dapat berupa tindakan fisik seperti melakukan perbuatan hukum sendiri); *Penghindaran* (Model penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh salah satu pihak, di mana pihak yang paling lemah menundukkan diri pada pihak yang lebih kuat. Pihak yang paling lemah ini berupaya untuk melepaskan diri dari kekuasaan pihak yang lebih kuat, misalnya dengan melakukan pemutusan hubungan sosial); *Membiarakan saja* (Model penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan tidak melakukan upaya apapun kepada pihak lawan).

d. Sengketa Kepemilikan Tanah di Kabupaten Ponorogo

Di Kabupaten Ponorogo, sengketa tanah seringkali disebabkan karena antara pihak sudah tidak bisa menemukan titik temu dalam mengatasi permasalahannya, mereka umumnya merasa sama-sama berhak atas tanah tersebut. Menurut Hera¹⁰ sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Ponorogo dapat terbagi dalam dua kategori, masalah

⁸Mochamad Munir, *Penggunaan Pengadilan Negeri Sebagai Lembaga Untuk Menyelesaikan Sengketa dalam Masyarakat*, Desertasi S3 Universitas Airlangga (1997),185.

⁹Nader dan Todd, *The Disputing Process Law*, 13-15.

¹⁰Hera, wawancara tanggal 26 Oktober 2013 pukul 14.00 WIB., guna menjaga kerahasiaan informan, maka nama informan disamarkan

perdata pertanahan dan masalah pidana pertanahan. Masalah perdata pertanahan, umumnya terjadi karena perebutan warisan antara ahli waris satu dengan yang lainnya; jual beli dan sewa menyewa tanah. Sedangkan masalah pidana pertanahan antara lain permasalahan penyerebotan tanah, penggaran tanah yang ilegal dan sebagainya.

Dari data yang dapat peneliti temukan ada tiga kasus mengenai kasus perdata pertanahan, yaitu kasus gugatan masalah pembagian warisan antara anak angkat dan anak kandung; gugatan masalah ketidakpuasan ahli waris terhadap pembagian warisan; dan gugatan masalah jual beli harta warisan.

Peneliti kemudian mencoba mencari data mengenai sengketa pertanahan ini di Desa Polorejo dan Gupolo. Desa Polorejo merupakan desa yang mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani. Lahan sawah yang ada juga sangat luas, 265.339 ha/m terbagi dalam tanah irigasi 176.970 ha/m; tanah irigasi setengah tehnis 97.750 ha/m; tanah tada hujan 1.700 ha/m. Peneliti diterima oleh Kepala Desa tetapi untuk wawancara dilakukan dengan Sekretaris Desa Polorejo.¹¹

Menurut Muha (nama samaran), permasalahan pertanahan yang terjadi bermacam-macam, di antaranya masalah jual beli tanah, gadai tanah (gadai sende), warisan, perebutan harta gono gini, penipuan dan sebagainya. Tetapi mengenai arsip data permasalahan-permasalahan tanah tersebut tidak ada, kalau ada yang melapor bermasalah dengan tanah, dan dapat dibantu maka akan dibantu semampunya. Dari permasalahan pertanahan tersebut yang sering terjadi permasalahan warisan.

Selain di Desa Polorejo, peneliti juga menggali data di Desa Gupolo. Peneliti disambut oleh Kepala Desa Gupolo, kemudian dipersilahkan menemui sekretaris desa yang bernama Muhi¹² karena lebih berpengalaman dalam mengurus permasalahan tanah di Desa Gupolo dan telah menduduki jabatanya sekitar 12 tahun.

Menurut Muhi, di Desa Gupolo permasalahan tanah biasanya adalah masalah warisan, hibah, perebutan harta bersama dan jual beli

¹¹Wawancara di lakukan dengan Muha (nama samaran) Pjs. Sekretaris Desa karena yang lebih memahami masalah pertanahan desa, tanggal 17 Oktober 2013 pukul 09.00 Wib di Kantor Desa Polorejo.

¹²Wawancara dilakukan dengan Muhi (nama samaran) pada tanggal 19 Oktober 2013 pukul 10.00 WiB di Kantor Desa Gupolo

tanah. Kemudian peneliti menanyakan arsip mengenai permasalahan tanah yang ada di Desa Gupolo, menurut sekretaris desa tidak di arsip. Jika terjadi permasalahan dan membutuhkan bantuan maka akan dibantu oleh aparat desa, dan jika terjadi tidak menemukan solusi maka disilahkan untuk mengajukan ke pengadilan.

e. Faktor-Faktor yang Mengakibatkan Terjadinya Sengketa

Sengketa tentang kepemilikan tanah timbul karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa. Sebagaimana dijelaskan oleh Tono,¹³ “*hak kepemilikan waris ini kami perjuangkan karena kami memegang amanat dari bulek saya yang telah tertulis di dalam wasiat bahwa keponakan-keponakannya juga memiliki hak untuk mendapatkan tanah warisan itu.*” Pendapat tersebut juga sejalan dengan pendapat Welas¹⁴ yang mengatakan “*meskipun saya sudah mendapatkan bagian harta yang banyak sebelum ibu saya meninggal, akan tetapi saya sebagai anak angkat merasa masih punya hak untuk memperjuangkan hak saya sampai manapun untuk mendapatkan harta warisan.*”

Dari dua pendapat diatas, peneliti mencoba menanyakan kepada Tokoh masyarakat Bapak Sudi¹⁵ tentang pendapatnya mengenai beberapa permasalahan tanah yang seringkali terjadi di masyarakat, “*Tanah merupakan harta yang berharga, apalagi bagi masyarakat yang ekonominya pas-pasan. Oleh karena itu, memperjuangkan hak kepemilikan tanah sangat penting bagi mereka, akan tetapi seharusnya aturan tetap harus ditegakkan, karena terkadang masyarakat terus menjadi buta mata sehingga aturan baik dalam hukum Islam maupun hukum negara seringkali mereka langgar sehingga merugikan saudaranya yang lain.*”

Muha,¹⁶ sekretaris Desa Polorejo mengatakan, “*Semakin hari harga tanah semakin meningkat, oleh karena itu saya yakin selama masyarakat*

¹³Tono, salah satu pihak yang bersengketa tentang perebutan waris antara keponakan pewaris dengan anak angkat. Dia adalah keponakan ahli waris yang digugat oleh anak angkat pewaris. Wawancara di lakukan dengan Tono tanggal 6 Oktober 2013 pukul 20.00 Wib.

¹⁴Welas, salah seorang anak angkat yang memperjuangkan haknya untuk mendapatkan bagian warisan orang tua angkatnya. Dia menggunggat Tono (keponakan ibu agkatnya). Wawancara dilakukan dengan Welas di rumahnya tanggal 8 Oktober 2013 pukul 19.00 Wib.

¹⁵Sudi adalah salah satu tokoh masyarakat di Desa Polorejo, wawancara dilakukan dengan Sudi tanggal 4 Oktober 2013 di rumahnya pada pukul 16.00 Wib.

¹⁶Wawancara dengan Muha tanggal 17 Oktober 2013 pukul 09.00 Wib

tidak menyadari dan menghormati satu sama lain, maka permasalahan tanah ini tidak akan selesai dengan baik. Karena seringkali di masyarakat, kalau sudah terjadi persengketaan masyarakat menjadi tidak harmonis dengan saudaranya sendiri.” Muhi¹⁷ sekretaris Desa Gupolo juga menyetujui argumen yang disampaikan oleh sekretaris Desa Polorejo, dia menambahkan, “kebutuhan akan tanah semakin meningkat tiap harinya, harga tanah juga semakin mahal. Apabila masalah warisan, hibah, harta bersama di masyarakat ini tidak dapat terselesaikan dengan baik, maka sengketa di masyarakat juga akan meningkat terus menerus”.

f. Sistem Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah

Perebutan hak atas tanah, penipuan, perjanjian pinjam meminjam, pembagian warisan yang tidak adil mengakibatkan terjadinya sengketa di masyarakat. Menurut Welas¹⁸ sebagai anak angkat dia merasa berhak mendapatkan warisan meskipun sudah ada wasiat dari ibu angkatnya tentang pembagiannya. Dia menyewa pengacara untuk mengajukan permasalahan ini ke pengadilan, meskipun di tingkat banding saya kalah, tetapi dia masih berharap di tingkat kasasi kasusnya menang.

Dalam kasus di atas Welas statusnya sebagai penggugat, sedangkan Tono dan tiga keponakan yang lainnya sebagai tergugat. Menurut Tono sebagai pihak tergugat, karena ada wasiat tertulis dari bibinya. Sebenarnya sudah mencoba musyawarah bersama dan dihadiri oleh aparat desa. Akan tetapi pihak Welas sebagai anak angkat tetap tidak terima dan mengajukan ke Pengadilan Agama. Berbeda lagi dengan pendapat Mary¹⁹ setelah bapak dan ibunya meninggal, ada beberapa warisan berupa tanah dan rumah, mereka enam bersaudara, tiga laki-laki dan tiga perempuan. Berdasarkan rapat bersama, disepakati untuk membagi warisan sama rata secara adil. Pada awalnya saudara tertuanya menolak karena dia merasa laki-laki dan punya hak lebih banyak dibanding yang lain. Akan tetapi lima saudara yang lain sepakat untuk membagi sama. Dengan beberapa kali musyawarah, akhirnya saudara tertuanya tersebut menyetujui. Dan segera setelah musyawarah mufakat selesai mereka membagi sama, kalaupun ada yang dapat lebih luas tanahnya, maka harus memberikan ganti rugi ke yang lain sesuai dengan kesepakatan.

¹⁷Wawancara dengan Muhi tanggal 19 Oktober 2013 pukul 10.00 Wib

¹⁸Wawancara dengan Welas dilakukan tanggal 8 Oktober 2013 pukul 19.00 Wib.

¹⁹Wawancara dengan Mary dilakukan tanggal 09 Oktober 2013 pukul 09.00 Wib

Selanjutnya sekretaris Desa Polorejo²⁰ mengatakan, “dalam penyelesaian permasalahan tanah yang ada di masyarakat, kami tidak akan ikut campur selama tidak dimintai bantuan untuk membantu menyelesaiakannya. Ada beberapa kasus yang terjadi, saya dan pak lurah hanya dimintai saran-saran saja, kami berusaha memberikan solusi yang terbaik. Tapi ada juga yang sampai mendatangkan semua keluarga besar dan kami dihadirkan untuk kemudian mencari solusi bersama. Meskipun dalam beberapa kasus, misalnya perebutan warisan anak angkat dan keponakan-keponakan pewaris, kami berusaha maksimal untuk membantu mendamaikannya, karena keponakan-keponakan pewarisanya meminta bantuan kepada kami, akan tetapi keluarga anak angkat pewaris tidak puas dan tetap mengajukan permasalahan tersebut di Pengadilan Agama. Demikian pula dengan sekretaris Desa Gupolo²¹ mengatakan bahwa: “apabila masyarakat berselisih paham terus minta bantuan pamong²² untuk membantu menyelesaiakannya, seringkali saya meminta kepada mereka untuk saling menahan emosi sehingga perundingan dapat dilaksanakan dengan baik.”

Menurut Hera²³ permasalahan sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, dapat diselesaikan dengan dua jalur litigasi dan non litigasi. Selama bisa diselesaikan secara damai dan kata sepakat menggunakan dapat jalur non litigasi (di luar pengadilan). Pihak yang bersengketa dapat menunjuk pihak ketiga yang netral sebagai mediatorya; pihak yang bersengketa juga dapat mengajukan jalan litigasi (di pengadilan). Kedua jalur diatas adalah pilihan masyarakat untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah yang sifatnya perdata. Mereka dapat mengajukannya melalui pengadilan agama apabila menggunakan hukum Islam, dan dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri apabila menggunakan hukum BW (hukum barat). Fenomena yang terjadi di masyarakat Ponorogo, meskipun mayoritas beragama Islam, akan tetapi untuk perkara sengketa waris banyak juga yang mengajukan ke Pengadilan Negeri. Lebih lanjut Sukhamdi²⁴

²⁰Wawancara dilakukan dengan Muha tanggal 17 Oktober 2013 pukul 10.00 Wib.

²¹Wawancara dilakukan dengan Muhi tanggal 19 Oktober 2013 pukul 10. Wib.

²²Pamong sama artinya dengan aparat desa, untuk perkara sengketa tanah biasanya pamong yang menyelesaikan perkara sengketa tanah adalah sekretaris desa dan kepala desa.

²³Wawancara dengan Hera dilakukan tanggal 26 Oktober 2013 pukul 14.00 Wib.

²⁴Sudi, salah satu tokoh masyarakat di Desa Polorejo, wawancara dengan Sudi dilakukan tanggal 4 Oktober 2013 di rumahnya pada pukul 16.00 Wib.

menuturkan bahwa di Desa Polorejo sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, seringkali menggunakan jalur non pengadilan. Musyawarah mufakat tetap menjadi jalan yang terbaik, karena pertimbangan masyarakat selain butuh biasa banyak, menyewa pengacara karena terkadang kita tidak paham masalah-masalahan aturan hukum, juga butuh waktu yang lama. Hanya beberapa orang saja yang tetep nekad menempuh jalur hukum, namun silaturrahmi tetap terjalin.

ANALISA TEMUAN

a. Sengketa Kepemilikan Tanah di Kabupaten Ponorogo

Sengketa tentang kepemilikan tanah dapat timbul dari berbagai pihak baik antar perorangan, perorangan dengan badan hukum ataupun badan hukum/perorangan dengan badan hukum milik negara. Sengketa umumnya muncul disebabkan oleh anggapan dari masing-masing pihak yang merasa berhak atas tanah yang dinyatakan sebagai obyek sengketa. Adapun bentuk sengketa antara lain.²⁵

1. Sengketa antara ahli waris yang disebabkan salah satu ahli waris menguasai tanah waris seluruhnya sehingga ada ahli waris lain yang dirugikan;
2. Sengketa disebabkan penjualan tanah oleh ahli waris kepada pihak lain, tetapi ada ahli waris yang ditinggalkan sedangkan penjualan tanah tersebut telah berpindah tangan beberapa kali;
3. Sengketa disebabkan bahwa semula hanyalah pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah, dimana selain dibuat perjanjian pinjam meminjam, juga dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah tersebut, sehingga telah jatuh tempo atas hutang tersebut;
4. Kecerobohan dan kekhilafan yang dilakukan Notaris atas pembuatan akta-akta berkaitan dengan tanah seperti seorang anak menjual tanah milik orang tuanya kepada seseorang, dimana pembuatan akta jual beli tersebut menggunakan KTP palsu atas nama orang tuanya tersebut sehingga orang tuanya tidak merasa menjual tanah tersebut ke orang lain;

²⁵Elza Sharif, *Mentuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: KPG, 2012), 209-210.

5. Penjualan tanah secara mengangsur, tetapi akta jual beli beli sudah sudah dinyatakan lunas dan pembeli dapat menempati tanah tersebut, sehingga waktu pembayaran tidak dapat dilunasi, pemilik lama minta pengembalian tanah tersebut sedangkan pembeli berpendapat hal tersebut berkaitan dengan piutang saja, sehingga tidak dapat dilakukan pembatalan jual beli yang sudah selesai;
6. Pemilik tanah melakukan penjualan tanah miliknya untuk beberapa kali kepada beberapa pembeli;
7. Tanah yang tidak ditempati oleh pemiliknya diserobot oleh pihak-pihak lain atas tanah tersebut, dll.

Nader dan Todd²⁶ menjelaskan bahwa konflik atau sengketa yang terjadi di masyarakat mengalami suatu proses atau tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Tahapan pertama, konflik berawal dari munculnya keluhan-keluhan (*Grievance*) dari salah satu pihak terhadap pihak lain (individu atau kelompok) karena mengeluh merasa hak-haknya dilanggar, diperlakukan secara tidak wajar, kasar, dipersalahkan, diinjak harga dirinya, dirusak nama baiknya, dilukai hatinya, dll. Kondisi awal seperti ini disebut sebagai tahap pra konflik (*preconflict stage*) yang cenderung mengarah kepada konfrontasi yang bersifat monadik (*monadic*).
2. Tahapan kedua, apabila kemudian pihak yang lain menunjukkan reaksi yang negatif berupa sikap yang bermusuhan atas munculnya keluhan dari pihak yang pertama, maka kondisi ini meningkat eskalasinya menjadi situasi konflik (*conflict stage*) sehingga konfrontasi berlangsung secara diadik (*diadic*)
3. Tahap ketiga, apabila konflik antar pihak-pihak tersebut ditunjukkan dan dibawa ke arena publik (masyarakat) dan kemudian proses menjadi kasus perselisihan dalam institusi penyelesaian sengketa, maka situasinya meningkat menjadi sengketa (*dispute stage*). Dan konfrontasi antar pihak-pihak yang berselisihan menjadi triadik (*triadic*) yang bersengketa.

Di Kabupaten Ponorogo, sengketa tanah seringkali disebabkan karena antara pihak sudah tidak bisa menemukan titik temu dalam

²⁶Laura Nader&Harry F.Todd JR. (editor), *The Disputing Process Law In Ten Societies*, (New York: Colombia University Press, 1978), 14-15.

mengatasi permasalahannya, mereka umumnya merasa sama-sama berhak atas tanah tersebut. Permasalahan tanah atau dengan kata lain sengketa tanah antara daerah satu dengan yang lain berbeda, akan tetapi ada beberapa kesamaan sebagaimana dipaparkan oleh Elza Sarif²⁷ bahwa dari 7 bentuk sengketa tanah yang biasanya terjadi di masyarakat, di Ponorogo sengketa tanah bentuknya antara lain: *pertama*, sengketa antara ahli waris yang disebabkan salah satu ahli waris menguasai tanah waris seluruhnya sehingga ada ahli waris lain yang dirugikan; *kedua*, sengketa disebabkan penjualan tanah oleh ahli waris kepada pihak lain, tetapi ada ahli waris yang ditinggalkan sedangkan penjualan tanah tersebut telah berpindah tangan beberapa kali; *ketiga*, sengketa disebabkan bahwa semula hanyalah pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah, di mana selain dibuat perjanjian pinjam meminjam, juga dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah tersebut, sehingga telah jatuh tempo atas hutang tersebut.

Bentuk sengketa tanah diatas di dalam realitanya tidak diarsip lengkap oleh kantor desa sebagai bagian dari permasalahan yang harus menjadi perhatian penting bagi aparatur desa. Mereka menganggap permasalahan tanah yang ada seringkali berkaitan dengan perdata jadi hak masing-masing masyarakat untuk menyelesaiannya.

b. Faktor-Faktor yang Mengakibatkan Terjadinya Sengketa

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilihan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.²⁸ Status hukum antara subjek yang bersengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap dan sebagainya. Sedangkan obyek sengketa meliputi tanah milik perseorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau tanah Pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan serta jenis kepemilikan lainnya.

²⁷Sharif, *Mentutaskan Sengketa*, 09-210.

²⁸Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margareta Pustaka, 2012), 49.

Sebagaimana dijelaskan dalam latar belakang penelitian ini, ada banyak sekali hal-hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah.²⁹ sebagaimana di jelaskan menurut Christoper W. More dalam Maria W. Sumardjono, akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut: 1)konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis; 2) konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol kepemilikan sumberdaya yang tidak seimbang; 3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan/ perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama/kepercayaan; 4) konflik hubungan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif dan 5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perubahan prosedur penilaian.³⁰

Menurut Bernhard³¹ secara komprehensif pada hakekatnya konflik pertanahan yang akhirnya menjadi sengketa tanah di Indonesia disebabkan oleh: 1) kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu; 2) ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah; 3) sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif; 4) meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah; 5) peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik horisontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur; 6) masih banyaknya terdapat tanah terlantar; 7) kurang cermat notaris dan pejabat pembuat akte tanah

²⁹Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Definisi mengenai sengketa pertanahan sedikit mendapat penekanan dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mengatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.

³⁰Maria S.W.Sumardjono, *TANAH dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2009), 112-113.

³¹Limbong, *Konflik Pertanahan*, 65-66

dalam menjalankan tugasnya; 8) belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terdapat peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan; dan 9) para penegak hukum belum/kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuensi dan konsisten.

Dari beberapa pendapat diatas, menunjukkan betapa kompleksnya konflik atau sengketa tanah yang terjadi di Indonesia yang semakin hari juga semakin meningkat. Lebih lanjut Bernhard³² mengatakan bahwa penyebab umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor hukum dan non hukum. Faktor hukum meliputi: 1) tumpang tindihnya peraturan; 2) regulasi kurang memadai; 3) tumpang tindih peradilan; 4) penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit. Faktor non hukum meliputi: 1) tumpang tindih penggunaan tanah; 2) nilai ekonomis tinggi; 3) kesadaran masyarakat meningkat; 4) tanah tetap, penduduk bertambah; 5) kemiskinan. Pendapat diatas dikuatkan dengan hasil wawancara dengan Muha, selaku Sekretaris Desa Polorejo yang mengatakan, bahwa semakin hari harga tanah semakin meningkat, oleh karena itu selama masyarakat tidak menyadari dan menghormati satu sama lain, maka permasalahan tanah ini tidak akan selesai dengan baik. Karena seringkali di masyarakat, kalau sudah terjadi persengketaan masyarakat menjadi tidak harmonis dengan saudaranya sendiri. Hal ini juga disetujui Muhi sebagai Sekretaris Desa Gupolo.

c. Sistem Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah

Di kalangan para ahli penyelesaian sengketa dalam masyarakat secara garis besar dapat digolongkan menjadi dua macam cara, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan pada umumnya dapat dilakukan melalui pelbagai cara berikut: 1) Negoisasi merupakan salah satu langkah utama dalam ADR. Negoisasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya, agar tercapai suatu kesepakatan; 2) Proses Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai mediator (penengah), namun penengah tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat; 3) Proses konsiliasi diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak-pihak yang berselisih

³²Ibid., 66-74.

agar mereka sepakat menyelesaikan masalah. Menurut Oppenheim, konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan dan menjelaskan fakta-fakta dan biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan-membuat usulan-usulan guna penyelesaian persoalan. Namun keputusan tersebut tidak mengikat; 4) Proses fasilitasi dalam perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama. Dalam hal ini fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar komunikasi para pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama, atau tempat pertemuan; 5) Proses penilai independen penggunaan jasa pihak ketiga, yaitu penilai independen yang tidak memihak adalah salah satu proses yang dapat digunakan dalam penyelesaian suatu perkara. Pihak ketiga yang independen dan tidak memihak ini akan memberikan pendapat ihwal fakta-fakta dalam perkara. Pihak-pihak yang berperkara menyetujui pendapat penilai independen menjadi suatu keputusan final dan mengikat. Jadi penilai independen ini, selain pelaku investigasi juga pembuat keputusan. Pihak-pihak bersengketa juga dapat menjadikan pendapat atau saran dari penilai independen sebagai bahan pertimbangan dalam negosiasi selanjutnya; 6) Proses arbitrase adalah cara penyelesaian satu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Di dalam realitanya di Kabupaten Ponorogo khususnya di lokasi penelitian, penyelesaian sengketa pertanahan litigasi jarang terjadi. Masyarakat lebih banyak menggunakan jalur non litigasi. Beberapa bentuk penyelesaian sengketa yang ditawarkan, dalam praktiknya di lapangan tidak semuanya ada di masyarakat, rata-rata mereka memilih jalur non litigasi karena alasan lebih mudah, cepat, tidak berbelit-belit, sebagaimana diperkuat dengan pendapat Mary bahwa setelah bapak dan ibunya meninggal, ada beberapa warisan berupa tanah dan rumah. Mereka enam bersaudara, tiga laki-laki dan tiga perempuan. Berdasarkan rapat bersama, mereka sepakat untuk membagi warisan sama tersebut secara adil. Pada awalnya saudara tertua kami, menolak karena dia merasa laki-laki dan punya hak lebih dibanding yang lain.

Akan tetapi lima saudara yang lain sepakat untuk membagi sama, dengan musyawarah akhirnya saudara tertua menyetujui untuk dibagi sama. Kalaupun ada yang dapat lebih luas tanahnya, maka harus memberikan ganti rugi ke yang lain sesuai dengan kesepakatan.

Perundingan dengan kata sepakat, sebagaimana dijelaskan diatas merupakan bentuk penyelesaian sengketa negosiasi, dimana mereka lebih senang menggunakan penyelesaian masalah waris dengan jalan damai dan tidak melibatkan pihak ketiga di luar keluarga mereka. Menurut sekretaris Desa Polorejo dalam penyelesaian permasalahan tanah di masyarakat, aparat tidak turut campur kalau tidak diminta. Biasanya mereka hanya diminta memberikan saran-saran saja. Tetapi ada juga yang meminta dicarikan solusi terkait permasalahan tanah dengan jalan musyawarah untuk mufakat, namun ketika tidak mendapatkan solusi mereka tetap mengajukan ke Pengadilan Agama. Misalnya pada kasus perebutan tanah antara keponakan dan anak angkat. Keponakan pewaris minta bantuan kepada Aparat Des, tetapi anak angkat pewaris tidak puas dan tetap mengajukan permasalahan ke Pengadilan agama. Demikian pula sengketa tanah yang terjadi di Desa Gupolo, sebagaimana dinyatakan oleh sekretaris Desa Gupolo bahwa apabila masyarakat berselisih paham dan minta bantuan pamong untuk membantu menyelesaiannya, maka kepada mereka disarankan untuk saling menahan emosi sehingga apabila menghadirkan pamong, mereka sudah berkepala dingin agar perundingan dapat dilaksanakan dengan baik.

Pendapat diatas menunjukkan bahwa bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh masyarakat lebih banyak menggunakan model penyelesaian sengketa dengan jalur mediasi dan fasilitasi. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai mediator (penengah), namun penengah tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat; Proses fasilitasi dalam perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama. Dalam hal ini fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar komunikasi para pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama, atau tempat

pertemuan. Menurut Sukhamdi bahwa di Desa Polorejo, sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, seringkali menggunakan jalur non pengadilan.

Musyawarah mufakat tetap menjadi jalan yang terbaik, karena pertimbangan selain butuh biaya banyak, juga butuh waktu yang lama. Hanya beberapa orang saja yang tetep nekad menempuh jalur hukum, tetapi meskipun pihak mereka berselisih secara hukum, akan tetapi jalinan silaturahmi tetap berjalan dengan baik. Sebagai contoh, pihak penggugat tetap menjalin silaturahmi kepada tergugat apabila ada acara keluarga kematian, kelahiran bayi, lebaran dan sebagainya.

PENUTUP

Bentuk sengketa tanah antara lain sengketa antara ahli waris yang disebabkan salah satu ahli waris menguasai tanah waris seluruhnya sehingga ada ahli waris lain yang dirugikan; sengketa disebabkan penjualan tanah oleh ahli waris kepada pihak lain, tetapi ada ahli waris yang ditinggalkan; sengketa disebabkan bahwa semula hanya-lah pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah, di mana selain dibuat perjanjian pinjam meminjam, juga dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah tersebut, sehingga telah jatuh tempo atas hutang tersebut.

Sengketa tentang kepemilikan tanah timbul karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa, faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah secara umum diantaranya nilai ekonomis tinggi; kesadaran masyarakat meningkat; tanah tetap, penduduk bertambah; kemiskinan. Secara spesifik, faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa di lokasi penelitian terjadi karena perebutan warisan, jual beli tanah, hibah dan harta bersama.

Penyelesaian sengketa dalam masyarakat secara garis besar dapat digolongkan menjadi dua macam cara yaitu melalui melalui pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sering dilakukan masyarakat meliputi negoisasi, yang melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan; mediasi suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai mediator (penengah); fasilitasi yang melibatkan lebih dari dua pihak yang tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama.

DAFTAR RUJUKAN

- Abbas, Syahrizal. *Mediasi: Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung: Djambatan, 1999.
- Kasim dan Suhendar. *Petani dan Konflik Agraria*. t.k: AKATIGA, 1998
- Laura Nader & Harry F.Todd JR. (editors) *The Disputing Process Law In Ten Societes*. New York: Colombia University Press, 1978.
- Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margareta Pustaka, 2012.
- Munir, Muchammad. *Penggunaan Pengadilan Negeri Sebagai Lembaga Untuk Menyelesaikan Sengketa dalam Masyarakat*. Desertasi S3 Universitas Airlangga, 1997.
- Nader dan Todd. *The Disputing Process Law in Ten Societes*. New York: Colombia University Press, 1978.
- Perbedaan Sengketa, Konflik dan Perkara-BPN RI-Deputi Bidang pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. <http://d5er.wordpress.com/2010/12/21/perbedaan-sengketa-konflik-dan-perkara>. Diakses tanggal 19 Juli 2011.
- Sharif, Elza. *Mentuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: KPG, 2012.
- Sulistyono, Andi. *Mengembangkan Paradigma Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Rangka Pendayagunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis/Kekayaan Intelektual*. Program Doktor Universitas Diponegoro, Disertasi, Semarang, 2002.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2009.

Wiradi, Gunawan. *Reforma Agraria: Perjalanan Yang belum Berakhir.*
Jakarta: KPA, 2000.