

Peluang Penyelesaian Sengketa Lahan Penghuni Rumah Tanah Negara Melalui *Alternative Dispute Resolution Land* dengan Asas-Asas Hukum Penelantaran Tanah dan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan

Diana Sukorina^{1*}, Ana Mayasari²

^{1,2}Program Studi Magister Administrasi Publik Universitas Surakarta

¹diana.sukorina@gmail.com*, ²anamayasari92@gmail.com

*corresponding author

Article Info

Article History

Received:

7 May 2025

Accepted:

14 May 2025

Published:

20 June 2025

Kata Kunci

Sengketa Lahan,
Tanah Negara,
Alternative Dispute
Resolution, Asas
Hukum Perjanjian,
Dampak Sosial

Keywords

*Land Dispute, State
Land, Alternative
Dispute Resolution,
Legal Contract
Principles, Social
Impact.*

Abstrak

Perkembangan sosial dan hukum saat ini menunjukkan tingginya jumlah sengketa yang melibatkan rumah-rumah di atas tanah negara, baik secara vertikal maupun horizontal. Sengketa tersebut umumnya disebabkan oleh klaim penguasaan yang tumpang tindih terhadap rumah di atas tanah negara yang terbengkalai pemeliharaan, penggunaan, dan peruntukannya. Sengketa ini termasuk dalam kategori sengketa perdata yang kompleks dan memerlukan pendekatan penyelesaian yang tidak hanya legalistik tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial masyarakat. Penyelesaian melalui jalur litigasi seringkali tidak efektif dalam menciptakan solusi yang adil dan berkelanjutan. Oleh karena itu, alternatif penyelesaian sengketa (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) seperti negosiasi, mediasi, dan konsiliasi menjadi pilihan yang lebih efisien dan inklusif. Penerapan *ADR* dalam konteks ini tetap harus mengacu pada asas-asas hukum perjanjian seperti asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, dan asas personalitas. Selain itu, penyelesaian sengketa semacam ini juga harus mempertimbangkan prinsip-prinsip penelantaran tanah dan penanganan dampak sosial kemasyarakatan secara komprehensif. Artikel ini bertujuan untuk menelaah peluang penerapan *ADR* dalam penyelesaian sengketa rumah di atas tanah negara dengan mengintegrasikan aspek hukum dan sosial, demi mencapai penyelesaian yang adil dan berkeadilan bagi seluruh pihak terkait.

Abstract Recent legal and social developments have seen a significant increase in disputes involving houses built on state land, both vertically and horizontally. These disputes typically arise from overlapping claims of ownership over state-owned properties that have been neglected in terms of maintenance, usage, and purpose. Such cases fall under complex civil land disputes and demand resolution approaches that extend beyond legal formalism to also account for community-level social impacts. Litigation processes often fail to deliver fair and sustainable outcomes due to their adversarial nature. Therefore, *Alternative Dispute Resolution (ADR)* methods—such as negotiation, mediation, and conciliation—offer a more constructive and inclusive pathway. The implementation of *ADR* in these disputes must adhere to fundamental principles of contract law, including the principle of freedom of contract, good faith, consensualism, *pacta sunt servanda*, and personality. Furthermore, dispute resolution strategies must integrate the legal principles governing land neglect and consider the broader social consequences affecting affected communities. This article explores the potential of *ADR* as a viable mechanism to resolve civil disputes over state land housing by harmonizing legal frameworks with societal needs. The objective is to foster a win-win solution

Pendahuluan

Pertama peraturan pemerintah nomor 20 tahun 2021 tentang penertiban kawasan dan tanah terlantar, ketidak konsistenan para penegak hukum menegakkan peraturan terkait dengan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya. Kedua selanjutnya, kementerian agraria dan tata ruang/Badan Pertanahan Nasional bahwa tanah negara nasional sebagai otoritas yang mempunyai kewenangan di bidang perumahan tanah negara, mengelompokkan sengketa lahan yang banyak terjadi di Indonesia kedalam beberapa jenis permasalahan, yaitu: penguasaan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya tanpa hak, sengketa batas, sengketa waris, jual berkali-kali, sertipikat ganda, sertipikat pengganti, akta jual beli palsu, kekeliruan penunjukan batas, tumpang tindih dan putusan pengadilan. Ketiga terkait dengan pokok pembahasan dalam tulisan ini, penulis membatasi bahasan pada kasus-kasus rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang dapat dikategorikan ke dalam sengketa lahan keperdataan, yaitu sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain mengenai suatu hak yang menjadi objek sengketanya. Pembatasan tersebut penulis lakukan karena pada dasarnya sengketa lahan yang masuk dalam lingkup keperdataanlah yang sejauh ini seharusnya dapat diselesaikan dengan *alternative dispute resolution* (ADR).

Secara konvensional, langkah hukum yang biasa ditempuh oleh masyarakat dalam rangka memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legal certainty*) atas sengketa lahan yang sedang dihadapi adalah dengan memilih lembaga pengadilan. Proses peradilan di lembaga tersebut dianggap mampu untuk memberikan solusi atas sengketa lahan yang sedang dihadapi dengan harapanakan memperoleh keadilan (*justice*) dan kepastian hukum (*legalcertainty*). Sebagai lembaga untuk memperoleh keadilan yang dibentuk oleh negara, pengadilan mempunyai mekanisme tersendiri dalam memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara, yang harus dilalui oleh para pihak. Mekanisme tersebut telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga urutan acara persidangan dipengadilan secara

normatifnya adalah pasti dan baku. Disamping itu, ketentuan pasal 4 ayat (2) undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman telah memberikan suatu jaminan bahwa “pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan”. Idealnya dengan adanya prinsip tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan harusnya menjadi bingkai untuk dapat memberikan jawaban atas permasalahan dari para pencari keadilan. Namun, sangat disayangkan bahwa pada tataran empirik, prinsip-prinsip dasar dalam penyelenggaraan peradilan tersebut seringkali semakin sulit untuk diprediksi dan bahkan cenderung terabaikan. Sehingga proses peradilan menjadi sangat tidak sederhana karena memakan waktu yang sangat lama, ditambah lagi dengan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak yang berpekar untuk memperoleh keadilan menjadi sangat mahal. Karena sudah menjadi rahasia umum adanya biaya-biaya lain selain biaya resmi yang harus dia bayar. Nevey varida ariani juga mempunyai pandangan bahwa “peran dan fungsi peradilan, dianggap mengalami beban yang terlampau padat, politik hukum rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya, kementerian agraria dan tata ruang/badan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya nasional, “tipologi kasus rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya”, <http://www.bpn.go.id/layanan-publik/program/penanganan-kasus>

Peluang penyelesaian sengketa, madeoka cahya diwiguna 509 (overloaded), lamban dan buang waktu(wasteoftime),biaya mahal (*veryexpensive*) dan kurang tanggap (unresponsive) terhadap kepentingan umum, atau dianggap terlampau formalistik (*formalistic*) dan terlampau teknis (*technically*)” apabila dicermati lebih seksama, bahwa sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang terjadi senantiasa akan bersinggungan dengan permasalahan-permasalahan sosial dikemudian hari. Oleh karena itu, sangat diperlukan suatu kehati-hatian dalam menyelesaikan sengketa lahan tersebut. Dibutuhkan metode yang tepat untuk menyelesaikannya dan dapat memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Akan jauh lebih baik, apabila penyelesaian sengketa lahan yang ditempuh mampu memberikan win-win solution, karena para pihak terlibat langsung dalam upaya penyelesaian sengketa. Sehingga dengan kondisi tersebut mereka yang bersengketa lahan

akan merasa sama-sama diuntungkan dan di akomodasi kepentingannya. Mewujudkan win-win solution dalam penyelesaian sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya relatif sulit dapat terwujud, apabila penyelesaiannya diselesaikan melalui sidang peradilan (litigation).

Pada umumnya, penyelesaian sengketa lahan melalui proses peradilan akan menggunakan pendekatan gugatan contentiosa. Sehingga hasil akhir dari gugatan tersebut tentu adanya suatu putusan majelis hakim yang mengandung putusan menangkalah (*win-lose*). Pilihan hukum (*choice of law*) yang dapat dipilih untuk memperoleh dan mewujudkan win-win solution dalam menyelesaikan sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya tentunya adalah melalui alternatif penyelesaian sengketa. Tentunya suatu pilihan akan mulai berlaku apabila pilihan tersebut ditentukan dan disepakati bersama-sama oleh para pihak yang bersengketa lahan sebagai upaya yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa. Dengan demikian, memilih alternatif penyelesaian sengketa lahan atas dasar kesepakatan, maka pilihan hukum (*choice of law*) tersebut merupakan suatu perjanjian. Oleh karena itu diperlukan untuk memberlakukan asas-asas perjanjian dalam memilih proses penyelesaian sengketa lahan diluar pengadilan. Berdasarkan uraian di atas, penulis sangat tertarik untuk mengulas lebih lanjut mengenai peluang penyelesaian sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya melalui alternative penyelesaian sengketa lahan (*alternative dispute resolution*) dengan asas-asas perjanjian di dalamnya.

Pembahasan

Sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya beranjak dari suatu pemikiran bahwa penyelesaian suatu sengketa lahan hendaknya dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah guna mendapatkan win-win solution, maka penyelesaian sengketa lahan melalui jalur non litigasi (*out of court dispute settlement*) nampaknya akan menjadi pilihan yang tepat dalam menyelesaikan sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya. Ketentuan pasal 1 angka (2) peraturan kepala badan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya nasional republik indonesia nomor 3 tahun 2011 tentang

pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya memberikan pengertian mengenai sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya, yaitu “sengketa rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang selanjutnya disingkat sengketa lahan adalah perselisihan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis”. Meskipun demikian, dalam rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya, mengandung tingkat kerumitan permasalahan yang cukup tinggi, kompleksitasnya permasalahan dan dampak sosial yang dapat ditimbulkan, berpotensi menimbulkan konflik yang berdampak lebih luas. Akan sangat bijak apabila para pihak menempuh model penyelesaian sengketa lahan yang dapat mengakomodir kepentingan kedua belah pihak.

Kelompok sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang mempunyai potensi untuk dapat diselesaikan dengan pilihan forum alternatif penyelesaian sengketa lahan diluar pengadilan adalah sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang masuk dalam ranah perdata. Sengketa semacam itu dapat terjadi antara orang dengan orang lainnya, orang dengan suatu badan hukum yang berhak atas suatu hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya atau antara badan hukum yang satu dengan badan hukum lainnya. Disamping itu sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya juga dapat terjadi dengan terlibatnya pemerintah menjadi salah satu pihak dalam sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya tersebut.

Dalam sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya antara para pihak di atas, kecenderungan memperebutkan hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya, baik hak mengenai fisik rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yaitu mengenai letak rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya,

batas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya dan luas bidang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya (data fisik) maupun hak secara yuridisnya yaitu mengenai status hukum bidang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya, pemegang haknya dan beban-beban lain yang membebaninya (data yuridis).

Berdasarkan pernyataan di atas mungkin saja timbul pertanyaan apa yang menyebabkan hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya menjadi objek sengketa lahan perdata? Hal tersebut terjadi karena memang hak penguasaan atas merupakan objek hukum rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya nasional dan hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya merupakan bagian dari hak penguasaan atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya tersebut. Untuk memahami hal tersebut, hukum rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya nasional (uupa) telah memberikan pengaturan mengenai sistematika (tata jenjang atau hierarki) hak penguasaan atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya. Adapun tata jenjang tersebut adalah (1) Hak bangsa Indonesia, hak tertinggi yang beraspek perdata dan public (pasal 1); (2) Hak menguasai dari negara, yang beraspek publik (pasal 2); (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat, yang mengandung aspek perdata dan public (pasal 3); (4) Hak-hak perorangan/individual, yang hanya mengandung aspek perdata terdiri dari: a. Hak Milik, sebagai hak-hak individual (pasal 16 dan 53); b. Wakaf (pasal 49); c. Hak jaminan atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya (pasal 25, 33, 39 dan 51 yang kemudian secara spesifik diatur dalam undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya beserta benda-benda yang berkaitan dengan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya)

Peluang penyelesaian sengketa atas dasar hierarki hak penguasaan atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya tersebut di atas, maka dapat kemudian lebih dipahami bahwa hak atas rumah tanah negara yang

diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya sebagai bagian dari hak penguasaan atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya (hak perorangan) merupakan hak yang hanya mengandung aspek-aspek keperdataan saja. Sehingga apabila terjadi sengketa mengenai hal tersebut, maka sengketa lahan tersebut tergolong ke dalam sengketa keperdataan.

Beralih dan dialihkannya suatu hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya secara garis besar berpotensi menimbulkan sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya apa bila ketentuan formil ataupun materiil dari kegiatan tersebut tidak terpenuhi. Urip santoso berpandangan bahwa beralih merupakan perpindahan hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hokum (peristiwa hukum pewarisan) dan dialihkan adalah berpindahnya hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hokum (jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

Peristiwa hukum pewarisan akan dapat menimbulkan suatu sengketa lahan apabila terdapat hak-hak dari satu atau beberapa ahli waris dilanggar, dikurangi atau bahkan dihilangkan oleh ahli waris lainnya. Seperti pada sengketa lahan berikut ini: Sengketa lahan Bandung, Semarang, Malang, Oleh karena itu, alternatif penyelesaian sengketa lahan telah menawarkan bahwa penyelesaian sengketa lahan dengan jalur non litigasi salah satu tujuannya adalah tetap menjaga hubungan baik para pihak yang terlibat persengketaan. Perbuatan hukum jual beli, tukarmenukar, sewa menyewa dan lain sebagainya juga dapat menimbulkan sengketa, misalnya disebabkan oleh salah satu pihak melakukan wanprestasi. Oleh karenanya, apabila terjadi sengketa mengenai peristiwa dan perbuatan hukum di atas maka itu merupakan sengketa perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya yang banyak terjadi.

Berdasarkan konstruksi berpikir diatas maka penulis berpandangan bahwa sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya merupakan suatu perselisihan dalam konteks keperdataan akibat adanya suatu tuntutan hak oleh satu pihak dan pihak yang lain mempunyai suatu kewajiban untuk

memenuhi hak tersebut yang objek permasalahannya adalah mengenai tuntutan hak dan kewajiban mengenai suatu hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya, kemudian oleh para pihak perselisihan tersebut harus diselesaikan agar dapat terpenuhinya hak dan kewajiban tersebut.

Peluang *alternative dispute resolution* dalam penyelesaian sengketa perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya telah diuraikan sebelumnya bahwa penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya umumnya dapat diselesaikan melalui forum peradilan di lembaga pengadilan melalui gugatan (*contentiosa*). Akan tetapi, didalam undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman memberikan pilihan hukum (*choice of law*) dalam menyelesaikan sengketa lahan perdata. Ketentuan pasal 58 undang-undang tersebut memberikan peluang bahwa “upaya penyelesaian sengketa lahan perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa”.

Dengan adanya ketentuan ini memberikan suatu peluang bahwa penyelesaian sengketa lahan perdata termasuk sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya dapat diselesaikan dengan cara-cara alternatif yang dapat mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak. Sesungguhnya sebelum UU tentang kekuasaan kehakiman tersebut diundangkan dan mengatur mengenai penyelesaian sengketa lahan perdata melalui penyelesaian sengketa lahan yang bersifat non litigasi (*outofcourt dispute settlement*), pemerintah Indonesia telah mengundangkan suatu undang-undang yang mengatur secara khusus mengenai arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, yaitu undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian (UU APS) sengketa. Dapat dikatakan bahwa undang-undang tersebut merupakan *lex specialis* dari alternatif penyelesaian sengketa.

Dalam undang-undang tersebut dijelaskan mengenai apa yang dimaksud alternatif penyelesaian sengketa. Pasal 1 angka 10 menyebutkan “alternatif penyelesaian sengketa lahan adalah lembaga penyelesaian sengketa lahan atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli”. Forum penyelesaian sengketa lahan ini

merupakan penyelesaian sengketa yang sama sekali berbeda dengan penyelesaian sengketa lahan dipengadilan, karena mempunyai karakteristik tersendiri.

Adapun beberapa karakteristik yang terdapat dalam alternative penyelesaian sengketa lahan adalah:

1. Adanya kesukarelaan dari para pihak yang bersengketa lahan untuk menyelesaikan sengketanya melalui alternative penyelesaian sengketa;
2. Setelah adanya kesukarelaan tersebut, maka kemudian timbul kesepakatan atas dasar kesukarelaan tersebut, yang kemudian dituang kandalam suatu bentuk perjanjian;
3. Mekanisme aturan main penyelesaiannya juga berdasarkan atas tata cara yang telah disepakati bersama, dalam hal ini tidak ada ketentuan baku mengenai mekanisme penyelesaiannya. Seluruhnya diserahkan kepada para pihak untuk menyepakati dan mengaturnya;
4. Pelaksanaannya lebih fleksibel, biaya ringan dan penyelesaian sengketanya bersifat tertutup;
5. Keputusan yang diambil oleh para pihak pada dasarnya adalah suatu kesepakatan yang nantinya dituangkan dalam suatu perjanjian.

Oleh karenanya di era sekarang ini banyak pihak yang beralih memilih jalur penyelesaian sengketa lahan melalui negosiasi maupun mediasi. H. Priyatna Abdurrasyid berpandangan bahwa kata alternatif memberikan makna bahwa para pihak yang sedang bersengketa lahan bebas sesuai dengan kehendak dan pertimbangan mereka memilih, lalu kemudian menyepakati bentuk besertatatacara apa yang tersedia dalam alternatif penyelesaian sengketa lahan yang akan digunakan untuk menyelesaikan sengketa lahan mereka. Undang-undang Aps ini pada dasarnya juga memberikan kesempatan untuk memilih model penyelesaian sengketa lahan yang akan ditempuh. Ketentuan pasal 6 ayat (1) menentukan bahwa “sengketa lahan atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa lahan yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi dipengadilan negeri”.

Ketentuan ini jelas memberikan batasan mengenai jenis sengketa lahan yang dapat diselesaikan melalui metode Aps, yaitu hanya sengketa lahan atau beda pendapat yang terkait dengan keperdataan. Dalam penjelasan ketentuan tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut

mengenai definisi maupun kategori sengketa lahan perdata yang dimaksud. Sehingga dapat ditafsirkan seluruh sengketa lahan perdata dapat diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa, termasuk di dalamnya sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya. Berdasarkan dua ketentuan mengenai aps diatas, dapat dipahami bahwa forum penyelesaian sengketa lahan ini menitikberatkan pada dua hal penting sebagai landasan untuk menyelesaikan sengketa lahan melalui forum aps. Adanya kesepakatan dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa lahan merupakan langkah awal menuju win-win solution yang merupakan tujuan dari aps. Disamping sebagai landasan yuridis, kesepakatan (consensus) dan itikad baik (good faith) sebagai suatu indikasi bahwa alternative penyelesaian sengketa sebagai *non-adjudicatory methods of settlement* tidak dapat dilepaskan dari prinsip-prinsip mengenai perjanjian (kontrak).

Dengan memilih forum alternatif penyelesaian sengketa, para pihaknya mengharapkan bahwa keputusan yang mereka ambil mempunyai dampak positif bagi kelangsungan hubungan sosial mereka. Menurut Soehadi bahwa efek dari penyelesaian sengketa lah yang diselesaikan hanya antara para pihak antara lain (1). Pelaksanaan keputusannya sederhana; (2) Dapat dikatakan pelaksanaan keputusan yang mereka ambil tanpa biaya; (3) Tidak terjadi keretakan hubungan atau tali persaudaraan diantara para pihak; (4) Adanya unsur kerukunan yang dilandasi dengan kesadaran yang tinggi; h. Priyatna Abdurrasyid, arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa lahan (aps), edisi ke 2, (Jakarta: Fika Hati Aneska bekerja sama dengan badan arbitrase nasional Indonesia (BANI), 2011), 9.11 Soehadi, penyelesaian sengketa lahan tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya sesudah berlakunya undang-undang pokok agraria, (Surabaya : Usaha Nasional); (5) Dapat turut membantu terwujudnya ketertiban umum.

Pelaksanaan keputusan dengan forum aps ini akan dapat terlaksana dengan baik, apabila para pihak yang bersengketa lahan dapat secara konsisten dan konsekuen menjalankan apa yang sudah menjadi keputusan bersama melalui musyawarah untuk mufakat yang pada dasarnya adalah bertujuan untuk tetap tercipta suatu kedamaian dan kerukunan sekalipun terdapat permasalahan. Apabila merujuk pada nilai-nilai historis, karakteristik asli dari bangsa Indonesia dalam menyelesaikan suatu permasalahan kita

ketahui bersama adalah melalui forum musyawarah untuk mencapai mufakat. Tentu dengan penyelesaian masalah dengan metode tersebut, akan memberikan dampak positif secara sosiologis, psikologis maupun secara yuridis.

Oleh karena itu, penyelesaian sengketa lahan melalui alternatif penyelesaian sengketa yang pada intinya adalah musyawarah secara kekeluargaan untuk memperoleh penyelesaian secara bersama-sama dan guna mencapai win-win solution, sudah menjadi budaya asli dari bangsa Indonesia. Sebelumnya telah disampaikan bahwa uu aps telah memberikan opsi mengenai bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa lahan yang dapat dipilih oleh pihak-pihak yang bersengketa, yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Akan tetapi, dalam undang-undang tersebut tidak diberikan penjelasan dan batasan-batasan mengenai hal tersebut. Praktis hanya negosiasi dan mediasi yang sedikit mendapatkan penjelasan mengenai pelaksanaannya (Pasal 6 UU APS). Namun, apa yang dimaksud dengan negosiasi dan mediasi tidak diberikan penjelasan secara khusus dan tegas dalam undang-undang tersebut. Penyelesaian sengketa lahan melalui jalur aps tidak harus diselesaikan melalui suatu putusan, melainkan penyelesaian sengketa diselesaikan melalui suatu solusi dari hasil negosiasi atau mediasi.

Negosiasi atau mediasi merupakan forum dalam aps. Forum tersebut merupakan metode dasar dalam penyelesaian sengketa lahan dalam aps yang dipilih, dibentuk dan dilaksanakan oleh para pihak yang bersengketa. Rochani urip salami dan rahadi wasi bintoro berpandangan bahwa negosiasi merupakan penyelesaian sengketa lahan secara damai yang hanya terdiri dari para pihak saling berhadapan secara langsung, tanpa terlibatnya pihak ketiga dalam upaya penyelesaian sengketa, berdasarkan pandangan tersebut di atas, dapat ditafsirkan bahwa ketentuan pasal 6 ayat(2) UU APS merupakan ketentuan mengenai pelaksanaan negosiasi. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa “penyelesaian sengketa lahan atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa lahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak...”. Pertemuan langsung oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketa lahan merupakan indikator bahwa yang dimaksud pada ketentuan tersebut adalah mengenai negosiasi.

Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan pasal 6 ayat (3) bahwa “dalam hal sengketa lahan atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan,

maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa lahan atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator”. Mediator yang dimaksudkan dalam ketentuan tersebut adalah pihak ketiga yang ada dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi. Posisi mediator dalam proses mediasi diharapkan mampu hadir sebagai penengah. Oleh karenanya, mediator sebagai pihak ketiga dalam hal ini bukanlah berposisi sebagai decision maker dalam penyelesaian sengketa.¹³ mediator dalam posisinya tersebut, diharapkan mempunyai pengalaman, keahlian dalam bidang yang menjadi objek sengketa. Sehingga mediator mampu menengahi, memberikan penjelasan mengenai duduk perkaradan sekaligus sangat dimungkinkan mampu menawarkan solusi dalam menyelesaikan sengketa lahan para pihak, sepanjang solusi tersebut disetujui oleh para pihak.

Menurut parman komarudin, unsur-unsur mendasar dari mediasi antara lain adanya permasalahan (sengketa) antara para pihak yang membutuhkan penyelesaian, penyelesaian sengketa lahan tersebut diselesaikan melalui perundingan (musyawarah), tujuan dari perundingan tersebut adalah untuk mencapai kesepakatan perdamaian dan perundingan dilaksanakan dengan adanya peranan mediator dalam membantu penyelesaian sengketa.¹⁴ mengenai apa yang dimaksud dengan mediasi, secara tegas disebutkan dalam peraturan mahkamah agung nomor 01 tahun 2016 tentang prosedur mediasi dipengadilan. Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut mengatur bahwa mediasi adalah “cara penyelesaian sengketa lahan melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator”.

Berdasarkan pada penjelasan diatas, maka penyelesaian sengketa tanah negara yang digolongkan kedalam sengketa lahan perdata, mempunyai peluang untuk dapat diselesaikan menggunakan alternative dispute resolution. Tentunya penyelesaian dengan metode tersebut pada dasarnya mengedepankan kesepakatan para pihak yang bersengketa lahan pada saat sebelum dimulai penyelesaian sengketa lahan dengan metode tersebut, maupun pada saat telah berakhir proses penyelesaian sengketa, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian dengan memperhatikan prinsip-prinsip perjanjian. Asas-asas perjanjian dalam penyelesaian sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya melalui alternative dispute resolution dalam penjelasan di atas telah dijelaskan bahwa sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan

pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya sangat berpeluang untuk diselesaikan melalui metode alternative dispute resolution. Alternative dispute resolution merupakan suatu upaya penyelesaian suatu sengketa lahan perdata yang didasarkan pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tersebut adalah kesepakatan yang tunduk pada asas-asas perjanjian. Dasar hukum mengenai perjanjian di Indonesia adalah buku ketiga kita undang-undang hukum perdata (kuhper).

Kemudian dalam ketentuan 1319 kuhper ditegaskan bahwa “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan- peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu” atau dengan Kata lain bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh seseorang, baik yang telah diatur secara khusus dalam kuhper maupun yang belum diatur, tunduk pada ketentuan umum perikatan dalam kuhper. Terdapat beberapa asas perjanjian yang seharusnya juga diberlakukan dalam rangka para pihak membuat suatu kesepakatan atau perjanjian untuk memilih alternative dispute resolution sebagai upaya penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda asas personalitas.

Ketentuan pasal 1338 ayat 1 menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” pada ketentuan tersebut mengandung makna bahwa setiap orang dimungkinkan untuk membuat perjanjian apapun selain dari yang diatur kuhper, sepanjang memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320 KUHPER). Dora kusumastuti berpandangan bahwa kebebasan berkontrak tidaklah dapat diartikan sebagai suatu kebebasan yang sebebaskan-bebasnya, melainkan suatu kebebasan yang dilandaskan dan mencerminkan adanya suatu itikad baik daripada pihak yang dimulai sejak pra kontrak dan kemudian dilanjutkan pada pelaksanaan isi kontrak atau perjanjian itu sendiri.

Hal tersebut merupakan suatu konsekuensi bahwa hukum perjanjian didalam buku miii kuhper menganut stelsel terbuka. Sehingga hal tersebut merupakan cerminan dari asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang selama ini telah dipahamibersama. Disamping itu, kebebasan berkontrak juga harus memperhatikan dan mencerminkan adanya keseimbangan dalam isi kontrak yang diperjanjikan dan keseimbangan kedudukan dari para

pihaknya sendiri. Kesepakatan untuk memilih alternative dispute resolution sebagai cara dalam menyelesaikan sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya yang dibuat oleh para pihak merupakan bentuk perjanjian yang tidak diatur dalam kuhper. Sehingga asas kebebasan berkontak menjadi payung hukum bagi para pihak untuk membuat perjanjian tersebut. Menurut h.Eman suparman, prinsip kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak menyepakati pokok-pokok dari kontrak (*main of contract*) sekaligus juga memberikan kebebasan bagi para pihak menentukan pilihan penyelesaian sengketa. Berdasarkan hal tersebut, maka pilihan forum (*choice of forum*) terkait penyelesaian sengketa yang dituangkan dalam suatu perjanjian oleh para pihak merupakan bagian dari implementasi asas kebebasan berkontrak. Asas itikad baik disebutkan dalam ketentuan pasal 1338 ayat 3 kuhper. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan adanya asas tersebut, maka perjanjian yang dirancang dan disepakati oleh para pihak hendaknya bernuansa keadilan dan kepatutan bagi kedua belah pihak yang berasal dari hati nurani para pihak. Aris setyo nugroho menyebutkan bahwa dalam teori hukum perjanjian modern menjelaskan penerapan asas itikad baik tidaklah dapat baru dilaksanakan pada Peluang penyelesaian sengketa, saat pelaksanaan isi perjanjian, akan tetapi mengedepankan pelaksanaan asas itikad baik sudah dilaksanakan pada saat mulainya perundingan antara para pihak seperti yang tertuang dalam pasal 6 ayat (1) uu aps, bahwa “sengketa lahan atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa lahan yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri”. Dalam ketentuan tersebut sangat jelas menitik beratkan penyelesaian sengketa dengan alternative penyelesaian sengketa lahan harus dilandasi adanya itikad baik dari para pihak.

Menurut pandangan penulis, menerapkan asas itikad baik dalam alternative penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya tidak hanya pada saat pelaksanaan kesepakatan saja, akan tetapi itikad baik tersebut seharusnya sudah tercermin pada saat adanya niat (pra penyelesaian sengketa) dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa lahan perdata tentang tanahnya dengan cara alternatif penyelesaian sengketa. Kemudian asas ini

juga wajib diterapkan pada saat perundingan untuk mencari jalan keluar (win win solution) mengenai sengketa rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya oleh para pihak. Tanpa adanya itikad baik dari para pihak, maka win win solution yang diharapkan oleh para pihak ketika memilih jalur penyelesaian melalui alternative penyelesaian sengketa lahan tidak akan pernah tercapai. Begitu juga mengenai pelaksanaan dari hasil penyelesaian sengketa lahan yang bersifat final dan mengikat serta untuk dilaksanakan dengan itikad baik seperti yang diatur dalam ketentuan pasal 6 ayat (7) UU APS.

Dalam ketentuan pasal 1320 KUHPER disebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak (consensus). Kesepakatan antara para pihak merupakan hal yang sangat krusial dalam perjanjian yang sangat menentukan lahir dan berlakunya suatu perjanjian. Dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak, maka dapat disimpulkan bahwa telah terjadi suatu titik temu kepentingan kepentingan dari para pihak. Disamping itikad baik, alternative penyelesaian sengketa lahan juga sangat bergantung pada tercapainya kesepakatan dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis, seperti yang tertuang dalam ketentuan pasal 6 ayat (2) uu aps. Tanpa adanya kata sepakat dari kedua belah pihak maka perjanjian menjadi tidak sah atau mempunyai konsekuensi hukum dapat dibatalkan. Kesepakatan yang dimaksudkan dalam hal ini adalah, kata sepakat dari kedua belah pihak yang terbebas dari adanya unsur penipuan dan daya paksa dari pihak lain. Sehingga kata sepakat tersebut murni dari nurani para pihak setelah adanya bargaining process berupa tawar menawar yang dilandasi dengan itikad baik tentunya.

Dalam rangka penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya, apabila para pihak memilih alternative penyelesaian sengketa sebagai jalur yang ditempuh, maka para pihak harus menyepakatinya terlebih dahulu secara bersama-sama. Sekaligus juga bahwa tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak merupakan bagian awal dan akhir dari suatu proses negosiasi, mediasi maupun konsiliasi dalam penyelesaian sengketa perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya dan kesepakatan tersebut akan menjadi undang-undang bagi para pihak sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang akan dituangkan dalam bentuk tertulis. Asas *pacta sunt servanda* adalah

asas yang paling mendasar dalam konteks pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian yang berlaku secara universal. Asas ini mengikat para pihak pasca tercapainya suatu kesepakatan yang mengikat para pihak yang membuat kesepakatan tersebut (asas personalitas) dan akan mempunyai sanksi tertentu akibat tidak ditaati dan dilaksanakannya isi dari kesepakatan tersebut.

Menurut Purwanto, asas *pacta sunt servanda* terkait dengan kontrak atau perjanjian yang disepakati oleh antar individu dan asas ini mengandung makna bahwa perjanjian yang didasarkan atas kesepakatan yang sempurna menjadi undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya dan apabila terjadi pengingkaran terhadap isi (kewajiban-kewajiban oleh para pihak) dari perjanjian tersebut, maka pengingkaran tersebut merupakan suatu perbuatan wan prestasi oleh karena itu, pelaksanaan dari asas ini tidak dapat dilepaskan dari asas lainnya, yaitu asas itikad baik. Dalam konteks penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya, maka ketika para pihak telah bersepakat menyelesaikan sengketa mereka melalui negosiasi maupun mediasi para pihak mempunyai kewajiban untuk melaksanakan kesepakatan tersebut. Kemudian pasca negosiasi maupun mediasi, tentu juga terdapat kesepakatan – kesepakatan yang oleh para pihak disepakati untuk menyelesaikan sengketa lahan rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya mereka secara damai, maka isi dari kesepakatan perdamaian dengan syarat-syaratnya juga menjadi undang-undang bagi para pihak yang wajib untuk ditaati dan dilaksanakan.

Simpulan

Berdasarkan uraian diatas mengenai peluang penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya melalui alternative dispute resolution dengan asas-asas perjanjian di dalamnya, penulis dapat menarik suatu kesimpulan, Bahwa penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya selain dapat diselesaikan melalui persidangan dipengadilan (litigation), ternyata penyelesaian sengketa lahan tersebut mempunyai peluang untuk dapat diselesaikan melalui jalur diluar pengadilan (*out of court dispute settlement*). Adapun yang mendasari peluang tersebut, karena sengketa rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya,

penggunaannya dan peruntukannya mengenai hak penguasaan atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya tergolong ke dalam sengketa perdata dan secara normative undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa lahan dan undang-undang nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman memberikan peluang untuk itu, yaitu dengan cara negosiasi, mediasi dan konsiliasi.

Dalam rangka penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya diselesaikan melalui *alternative dispute resolution*, maka penyelesaiannya tidak dapat mengabaikan asas –asas hukum yang berlaku mengenai perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* dan asas personalitas. Asas-asas hukum penelantaran rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya tersebut wajib diimplementasikan didalam setiap kesepakatan-kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa lahan perdata tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya melalui *alternative dispute resolution*, baik pada tahap awal sampai pada tahap akhir (pascapenyelesaian) termasuk pada saat pelaksanaan kesepakatan tersebut.

Menggunakan penyelesaian penggantian Bangunan menggunakan penanganan dampak social kemasyarakatan dalam rangka penyediaan tanah untuk pembangunan nasional, ini berarti bahwa sengketa akan berakhir karena masing-masing memperoleh hak dan melakukan kewajiban sesuai amanah negara dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Daftar Pustaka

Buku dan Monograf:

- Abdurrasyid, H. P. (2011). *Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa (APS)* (Edisi ke-2). Jakarta: Fikahati Aneska bekerja sama dengan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).
- Basarah, M. (2011). *Prosedur alternatif penyelesaian sengketa lahan: Arbitrase tradisional dan modern (online)* (Cet. 1). Yogyakarta: Genta Publishing.

- Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Cet. 10). Jakarta: Djambatan.
- Limbong, B. (2014). *Politik hukum rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Santoso, U. (2010a). *Hukum agraria dan hak-hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya* (Cet. 10). Jakarta: Kencana Prenada.
- Santoso, U. (2010b). *Pendaftaran dan peralihan hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya* (Cet. 1). Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Soehadi. (t.t.). *Penyelesaian sengketa lahan tentang rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharaannya, penggunaannya dan peruntukannya sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Surabaya: Usaha Nasional.
- Suparman, H. E. (2012). *Arbitrase dan dilema penegakan keadilan*. Jakarta: Fikahati Aneska bekerja sama dengan BANI Arbitration Centre.

Jurnal Ilmiah:

- Ariani, N. V. (2012). Alternatif penyelesaian sengketa lahan bisnis di luar pengadilan. *Rechtsvinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 1(2), 185–194.
- Komarudin, P. (2014). Penyelesaian sengketa lahan ekonomi syariah melalui jalur non litigasi. *Al-Iqtishadiyah: Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Ekonomi Syariah*, 1(1), 97–108.
- Kusumastuti, D. (2014). Kebebasan berkontrak dalam kontrak baku kredit perumahan. *Widya Wacana*, 9(1), 45–58.
- Nugroho, A. S. (2014). Penerapan asas itikad baik pada fase pra kontrak dalam hukum civil law dan common law. *Jurnal Repertorium*, 1, 1–15.
- Purwanto, H. (2009). Keberadaan asas *pacta sunt servanda* dalam perjanjian internasional. *Mimbar Hukum*, 21(1), 103–118.
- Salami, R. U., & Bintoro, R. W. (2013). Alternatif penyelesaian sengketa lahan transaksi elektronik (e-commerce). *Jurnal Dinamika Hukum Universitas Jenderal Soedirman*, 13(1), 115–123.

Makalah:

Suwitra, I. M. (2014, 10 September). *Konflik dalam pendaftaran hak atas rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya adat di Bali* [Pidato pengukuhan Guru Besar, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa].

Sumber Internet:

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2017). *Tipologi kasus rumah tanah negara yang diabaikan pemeliharannya, penggunaannya dan peruntukannya*. <http://www.bpn.go.id/layananpublik/program/penanganan-kasus-rumah-tanah-negara>

NusaBali. (2017, 31 Januari). *Tiada bukti kepemilikan tergugat disumpah cor di Pura Ulun Kulkul*. <http://www.nusabali.com/berita/10582/tiada-bukti-kepemilikan-tergugat-disumpah-cor-di-pura-ulun-kulkul>

Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Indonesia. (1999). *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.

Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*.

Indonesia. (2011). *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Rumah Tanah Negara*.

Indonesia. (2016). *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*.

Indonesia. (2018). *Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional*.

Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar*.