

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Undang undang peraturan pemerintah No 40 Tahun 1996 berisikan tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak guna pakai atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria.¹ di dalam peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996, yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah harus warga negara indonesia dan badan hukum yang dididrikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indoneia.

Tanah yang dapat diberikan dengan HGU telah diatur luas minimum nya yaitu 5 hektar. dan luas maksimum yang dapat diberikan kepada perorangan adalah 25 hektar. dalam hal tanah yang akan diberikan dengan HGU adalah tanah negara yang merupakan daerah hutan, maka pemberian HGU dapat dilaksanakan setelah tanah yang bersangkutan diberikan setatusnya sebagai kawasan hutan.

Hak atas tanah HGU bisa saja diambil kembali negara jika memenuhi salah satu kriteria antara lain berakhirnya masa pemberian izin dan perpanjangan izin HGU, tidak terpenuhinya kewajiban pemegang HGU, dilepaskan secara sukarela, tanahnya diletantarkan, atau dihapus secara hukum dalam keputusan pengadilan.

¹ Peraturan undang-undang nomor 5 tahun 1960 peraturan dasar hukum pokok agraria

Pemegang hak guna usaha juga wajib membuat dan memelihara prasarana lingkungan dan tanah yang ada dalam lingkungan areal, memelihara kesuburan tanah, menjaga agar tidak terjadi kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai peraturan. Pemegang HGU juga wajib membuat laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak, memberikan kembali tanah yang diizinkan dengan hak kepada negara sesudah hak tersebut habis, dan menyerahkan sertifikat

Lembaga adat ninik mamak yang merupakan representatif dari masyarakat adat di kenegerian Senama Nenek Kecamatan Tapung Hulu kabupaten Kampar Provinsi Riau sangat diharapkan untuk dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan hak ulayat yang telah berlangsung lama sejak tahun 1996. Dalam masyarakat adat di kabupaten kampar provinsi Riau, pengurusan dan pertanggungjawaban tanah ulayat itu biasa dipegang oleh lembaga adat yang bernama ninik mamak yang ada pada kaumnya. berdasarkan latar belakang ini, maka perlu untuk diteliti penyelesaian sengketa tanah hak ulayat antara masyarakat adat kenegerian Senama Nenek dengan PTPN V di kenegerian Senama Nenek kecamatan Tapung Hulu kabupaten Kampar provinsi Riau dengan rumusan masalah :Bagaimanakah peranan lembaga adat Kenegerian Senama Nenek dalam hal penyelesaian sengketa tanah hak ulayat yang terjadi antara masyarakat adat Kenegerian Senama Nenek dengan perusahaan PTPN V.²

² Diakses pada tanggal 23 Maret 2022 Pukul 19:00 wib, Dilihat <https://app.cnnindonesia.com/>

Bagaimanakah penyelesaian sengketa yang dilakukan lembaga adat kenegerian Senama Nenek dalam penyelesaian sengketa tanah hak ulayat yang terjadi antara masyarakat adat Kenegerian Senama Nenek, Bagaimanakah Status tanah hak ulayat yang semula di kuasai oleh PTPN V. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang bersifat pendekatan deskriptif.

Desa Senama Nenek yang dikuasai oleh PTPN V Sei Kencana untuk dijadikan perkebunan kelapa sawit. Penelitian ini dilatar belakangi oleh lahan wilayah atau lahan adat masyarakat Desa Senama nenek masalah yang timbul dari penelitian ini adalah faktor-faktor apa saja yang melatar belakangi terjadinya konflik lahan Desa Senama nenek dan bagaimana cara menyelesaikan konflik lahan tersebut, Penelitian ini dilaksanakan di Desa Senama Nenek Kecamatan Tapung Hulu Kabupaten Kampar, alasan penulis memilih Desa Senama Nenek karena di Desa Senama Nenek sedang terjadi konflik permasalahan perebutan lahan wilayah dan sampai sekarang belum ada penyelesaiannya.³

Cara Teknik analisis data yang dilakukan dengan menggunakan teknik Triangulasi yaitu penulis menganalisis data dimulai dari pengamatan dilapangan, mencari data pertama, mengolahan data dan membuat kesimpulan. Berdasarkan pendekatan di atas, ditemukan terlihat faktor-faktor yang melatar belakangi sehingga terjadinya konflik lahan yaitu, adanya perbedaan.

³ Darwin Ginting, *Hak Atas Tanah Hukum Kepemilikan Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm. 39

Kebudayaan, perbedaan kepentingan antara individu atau kelompok, perubahan kualitas dalam masyarakat, usaha dalam penyelesaian konflik lahan di desa Senama Nenek dengan hasil penelitian yaitu adanya negosiasi dan mediasi antara masyarakat Desa Senama Nenek dengan PTPN V Sei Kencana yang menghasilkan keputusan dan kesepakatan bahwa pihak perusahaan harus mencarikan lahan dan mengganti lahan seluas 2.800 Ha, mediasi yaitu dengan melakukan pertemuan-pertemuan terbuka antara Masyarakat Senama Nenek dan Perusahaan yang dimediasi oleh DPD, Ombudsman, Komnas HAM, dan Pemerintah Daerah. Konsiliasi yaitu dengan percepatan mencari kesepakatan, dan Arbitrase yaitu dengan melibatkan pihak ketiga untuk penyelesaian konflik lahan di Desa Senama Nenek tersebut. Pengumpulan data diperoleh dari studi kepustakaan. Kemudian dianalisis secara kualitatif yang memaparkan sekaligus menganalisa terhadap permasalahan yang ada dalam hal ini digunakan metode deduktif-induktif, yang mana akan diambil kesimpulan. Dalam memecahkan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah bukan saja hanya mengindahkan prinsip-prinsip hukum (yuridis) akan tetapi juga harus memperhatikan azas kesejahteraan (prosperify), azas ketertiban keamanan (security) dan azas kemanusiaan (humanity), agar masalah-masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang rnengganggu stabilitas masyarakat.⁴

⁴ Diakses pada tanggal 23 Maret 2022 Pukul 19:00 wib, Dilihat <https://app.cnnindonesia.com/>

Berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan dalam penyelesaian sengketa adat ditemukan beberapa hal yang tidak sesuai dengan perturan tentang kepemilikan atas tanah, kepemilikan tanah yang dimiliki oleh PTPN V Persero dapat melakukan penguasaan tanah adat atas tanah adat Senama Nenek Kecamatan Tapung Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau. Hak ulayat aturannya terdapat di dalam hukum adat. Keadaan ini kemudian melahirkan keragaman dalam hukum adat yang secara tidak langsung berpengaruh pula bagi hukum pertanahan, karena hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah hak milik adat.

Berdasarkan dari penjelasan peraturan pemerintah nomer 40 tahun 1996. diatas penulisan menyesuaikan dengan kasus yang ditangani bahwasanya PTPN V Sei Kencana lahan diluar HGU 2800 Hektar. Karena adanya PP tersebut masyarakat sepakat untuk meminta kepada pihak perusahaan tersebut untuk menegmbalikan hak atas tanah yang diluar batas HGU kepada masyarakat Desa Senama ninik kecematam tapung hulu kabupaten kampar provinsi riau.

Negara Indonesia berdasarkan atas hukum, tidak berdasarkan kekuasaan, oleh karena itu diharapkan segala tindakan dan perbuatan harus berdasarkan atas hukum masalah hubungan hukum dan masyarakat sekarang ini mulai banyak.

dibicarakan didalam masyarakat, karena hukum merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan sosial dimanapun manusia berada di dunia ini.⁵ Interaksi sosial sesama manusia itu adakalanya menyebabkan konflik di antara mereka sehingga satu pihak harus mempertahankan haknya dari pihak lainnya atau memaksa pihak lain itu melaksanakan kewajibannya.

Mengingat potensi munculnya konflik dalam hubungan antar manusia dibentuklah norma-norma hukum tertentu yang bertujuan menjaga ketentraman, keadilan, dan perlindungan hak dalam suatu masyarakat. Oleh karenanya, meskipun manusia sebagai makhluk sosial tetapi kepentingan-kepentingan bersifat pribadi sebagai suatu individu tetap dimiliki selama tidak melanggar hak individu lain dalam masyarakat. Dengan demikian hukum sebagai instrument sosial dapat difungsikan untuk mengatur berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi konflik.

Dalam kehidupan tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dalam memenuhi berbagai kebutuhan hidup manusia akan perumahan, pertanian, perkebunan, maupun kegiatan industri yang mengharuskan tersedianya tanah. Dalam pengertian yuridis tanah adalah permukaan bumi (pasal 4 ayat (1) UUPA). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan memelihara tanah, menambah kesuburannya, mencegah terjadinya

⁵ Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, suatu telaah dari sudut pandang Praktisi Hukum, Jakarta: P.T. Raja Grafindo Perkasa, 1994, Hal: 229

kerusakan sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak – hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyai tanah dengan hak – hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya. dengan demikian, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁶

Timbulnya sengketa tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku Akan tetapi dari alasan-alasan tersebut di atas, apabila seseorang merasa haknya dirugikan oleh orang lain yang telah menguasai tanah sebagai obyek sengketa tersebut tanpa adanya persetujuan dari orang yang mempunyai hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Dalam hal ini orang yang merasa dirugikan haknya,

⁶ Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Bandung: Alumni,1991, Hal: 22

dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Tujuan dari tuntutan itu adalah orang tersebut lebih berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa itu dari orang lain, oleh karena itu penyelesaian sengketa tanah tersebut tergantung dari masalah yang diajukan sehingga prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

Seseorang yang merasa haknya dirugikan oleh orang lain dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tempat tinggal atau domisili Tergugat, serta meminta kepada Pengadilan Negeri untuk menghentikan atau menghapus semua perbuatan yang berkaitan dengan tanah yang menjadi sengketa tersebut dan meminta kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi. Gugatan itu timbul setelah salah satu pihak menderita kerugian karena perbuatan pihak lain. Seperti telah kita ketahui setiap orang dalam hubungan keperdataan selalu diberi hak dan kewajiban atas suatu benda materiil dan immateriil, hak dan kewajiban keperdataan ini selalu diatur dalam tata hukum perdata materiil.

Apabila hak-hak keperdataan seseorang itu diganggu maka ia akan berusaha memulihkan hak itu kembali, jika usahanya secara damai antara kedua belah pihak tidak berhasil caranya adalah dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri untuk memulihkan kembali haknya.

Dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri setelah dilakukan tanya jawab dalam pemeriksaan perkara kemudian dilakukan pembuktian. Dalam pembuktian tersebut baik penggugat maupun tergugat dapat dikenai dengan pembuktian, seperti tercantum dalam pasal 163 HIR atau pasal 283 RBG dan pasal 1865 BW yang menentukan barang siapa mengatakan bahwa ia mempunyai satu hak atau mengemukakan atas suatu perbuatan untuk menanggukkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu.

Apabila gugatan sengketa tanah diajukan oleh penggugat melalui Pengadilan Negeri, maka penggugat harus membuktikan kebenaran dari gugatan dan apabila tergugat membantahnya maka dia harus membuktikan atas bantahannya sebab pembuktian sangat penting artinya dalam perkara perdata dikabulkan atau ditolaknya suatu gugatan tergantung pada terbukti atau tidaknya gugatan tersebut di depan Pengadilan.

Soal membuktikan suatu peristiwa mengenai adanya suatu hubungan hukum adalah suatu cara untuk meyakinkan hakim atas kebenaran dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan atau dalil-dalil yang dipergunakan untuk menyanggah tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan pihak lawan.⁷

⁷ Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartowinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Bandung: Alumni, 1986, Hal: 43

Untuk dapat meyakinkan hakim atau kebenaran dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan sengketa tanah, maka tergugat atau penggugat dapat mengajukan alat-alat bukti yang telah diatur di dalam pasal 164 HIR atau pasal 284 RBG dan pasal 1866 BW, yang terdiri dari :

1. Bukti Tertulis
2. Bukti Saksi
3. Bukti Persangkaan
4. Bukti Pengakuan
5. Bukti Sumpah Apabila tergugat atau penggugat merasa alat pembuktian dengan tulisan tidak cukup maka tergugat atau penggugat dapat mengajukan alat pembuktian dengan saksi. Apabila saksi juga belum cukup, maka hakim dapat melakukan persangkaan dari beberapa alat bukti tersebut. Umumnya para pihak juga hakim kurang lengkap dalam membuktikan sengketa tanah tersebut maka hakim atau para pihak dapat menghadirkan seorang saksi ahli Untuk membuktikan keterangan perihal keadaan tanah dalam sengketa tersebut sesuai dengan keahliannya. Dengan demikian didalam pemeriksaan sengketa tanah disini menggunakan alat pembuktian dengan saksi ahli.

Yang dimaksud dengan saksi ahli disini adalah dari pihak ketiga yaitu dari orang yang ahli pada bidangnya untuk memperoleh kejelasan obyektif bagi hakim atas suatu peristiwa yang di persengketakan dalam suatu perkara.

Yang dimaksud bantuan dari orang ketiga yaitu dari orang yang ahli pada bidangnya, di dalam sengketa tanah ini saksi ahli didatangkan dari Badan Pertanahan Nasional. Di dalam perkara sengketa tanah saksi ahli keberadaannya untuk memperoleh kejelasan obyektif bagi hakim atas suatu peristiwa yang dipersengketakan dalam suatu sengketa tanah disebut keterangan ahli atau disebut dengan saksi ahli, karena pentingnya saksi ahli itu, pembuktian dengan saksi ahli dalam pemeriksaan perkara perdata diatur dalam pasal 154 HIR. Hadirnya saksi ahli dalam sengketa tanah ini dapat dimintakan oleh para pihak atau atas inisiatif hakim sendiri, maksudnya bila penggugat atau tergugat memandang perlu keberadaan saksi ahli untuknya menguatkan dalildalilnya dapat mengajukan permohonan kepada hakim dan bila hakim menerima permohonan tersebut hakim dapat memerintahkan juru sita untuk memanggil saksi ahli yang dimaksud.

Hadirnya saksi ahli dalam sengketa tanah ini dapat dimintakan oleh para pihak atau atas inisiatif hakim sendiri, maksudnya bila penggugat atau tergugat memandang perlu keberadaan saksi ahli untuknya menguatkan dalildalilnya dapat mengajukan permohonan kepada hakim dan bila hakim menerima permohonan tersebut hakim dapat memerintahkan juru sita untuk memanggil saksi ahli yang dimaksud.

Demikian pula sebaliknya apabila pihak penggugat atau tergugat tidak membutuhkan saksi ahli, tetapi hakim membutuhkan, dalam hal ia merasa kekurangan referensi atau untuk kejelasan suatu sengketa tanah maka hakim sendiri karena jabatannya dapat memanggil saksi ahli yang dimaksud. Karena hal ini akan mempengaruhi pertimbangan hakim dalam membuat putusan sehingga dalam membuat putusan tidak akan merugikan salah satu pihak. Dalam sengketa tanah pembuktian menggunakan saksi ahli dapat digunakan apabila hakim kurang yakin dengan alat bukti yang diatur di dalam pasal 164 HIR, maka hakim atau para pihak dapat mengajukan saksi ahli.

Dalam hal penerimaan saksi ahli semua tergantung dari kewenangan hakim. Apabila hakim yakin pada kesaksian saksi ahli maka dapat digunakan dalam pembuatan putusan dan apabila tidak semua tergantung pada hakim jika tidak digunakan dalam pembuatan putusan. Dalam sengketa tanah hakim atau para pihak dapat mengangkat seorang saksi ahli dari Badan Pertanahan Nasional, untuk menemukan peristiwa kongkrit dalam suatu sengketa tanah tersebut. dengan demikian dalam suatu sengketa tanah keberadaan saksi ahli dari Badan Pertanahan Nasional mempunyai tujuan untuk memberikan kepastian kepada hakim dan memberikan keterangan yang obyektif dan tidak memihak, maka saksi ahli sering dipergunakan hakim untuk membuktikan suatu perkara yang tidak diketahuinya.

Surat penyerahan lahan dan turut disaksikan oleh Bupati Kampar Catur Sugeng dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau Lukman Hakim di Kota Pekanbaru, Riau, Jumat (5 Juli 2019).

PTPN V Sei Kencana menyerahkan lahan seluas 2.800 hektar kepada negara, yang selanjutnya akan diserahkan kemasyarakat Desa Senama Nenek, Kabupaten Kampar, dalam menindak lanjuti Keputusan Rapat Terbatas Presiden untuk menyelesaikan masalah warga Desa senema nenek.⁸

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk memilih judul tentang *“Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Diluar Hak Guna Usaha 2800 Hektar Diperusahaan Perkebunan Ptpn V Sei Kencana Di Desa Senama Nenek Kecamatan Tapung Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau”*

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka penulis Permaksalahannya sebagai berikut

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah diluar hak guna usaha PTPN V Sei Kencana dengan masyarakat Senama Nenek kecamatan Tapung Hulu kabupaten Kampar?
2. Apa hambatan dan dampak dalam penyelesaian sengketa tanah diluar hak guna usaha?

⁸ Diakses pada tanggal 23 November 2021 Pukul 19:00 wib, Dilihat <https://peraturan.bpk.go.id>

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk dapat mengetahui bagaimana jalan dan kronologi penyelesaian sengketa penguasaan diluar hak guna usaha antara PTPN V Sei Kencana dengan masyarakat desa Senama Nenek kecamatan Tapung Hulu kabupaten Kampar
2. Untuk dapat mengetahui hambatan dan kendala penyelesaian sengketa penguasaan diluar hak guna usaha antara PTPN V Sei Kencana dengan masyarakat desa Senama Nenek.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain tujuan tersebut di atas, penelitian ini juga sapat memberi manfaat untuk berbagai hal di antaranya :

1. Secara Teoritis

Penulisan skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi dunia pendidikan dan perusahaan pada umumnya serta dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan dalam memnuhi syarat hak guna usaha pada khususnya. Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberi sumbangan pemikira secara teoritis terhadap Dinas ATN Kabupaten Rokan Hulu dalam melaksana kan izin atas atas hak guna usaha.

2. Secara Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan dan manfaat bagi masyarakat yang masih awam mengenai penguasaan hak guna

usaha serta dapat memberikan tambahan bagi perusahaan tentang cara membuat penguasaan hak guna usaha melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum perundang-undangan yang berlaku.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan umum tentang peraturan pemerintah no. 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha , hak guna bangunan, hak guna pakai atas tanah

Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar hukum undang-undang pokok agraria. hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sertifikat adalah tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang hukum Pokok agraria.⁹ Uang Masuk adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang bisa diberi kewenangan membuat akta-akta tanah. Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama terhadap pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis.

⁹ Diakses pada tanggal 23 November 2021 Pukul 19:00 wib, Dilihat <https://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-guna-bangunan/>

2.2 Faktor Penyebab Terjadi Konflik

Beberapa faktor penyebab konflik antara lain yaitu:

1. Adanya perbedaan kepentingan individu yang meliputi perbedaan pendirian dan komitmen, karena setiap manusia berbeda, dan mempunyai perbedaan pendirian, perasaan satu sama lain. Perbedaan pendirian dan perasaan ini akan menjadi satu penyebab timbul konflik sosial, sebab dalam menjalani hubungan sosial seorang individu tidak selalu sejalan
 - 1) Perbedaan terhadap individu atau kelompoknya.
 - 2) Perbedaan kebiasaan kebudayaan sehingga membentuk pribadi yang berbeda-beda, individu sedikit banyak akan terpengaruh oleh pola pemikiran dan pendirian kelompoknya, dan itu akan menghasilkan suatu perbedaan individu yang dapat memicu terjadi konflik.
 - 3) Perbedaan kepentingan antara individu atau kelompok, individu memiliki perasaan berbeda, pendirian dan latar belakang budaya yang berbeda. Ketika dalam waktu yang bersamaan masing-masing individu atau kelompok memiliki kepentingan yang berbeda. terkadang, orang dapat melakukan kegiatan yang sama, tetapi tujuannya berbeda.¹⁰
 - 4) Penyebab terjadinya konflik juga dapat karena perubahan-perubahan nilai yang cepat dan mendadak.

¹⁰ Diakses pada tanggal 23 November 2021 Pukul 19:00 wib
<https://www.bola.com/ragam/read/4733556/pengertian-konflik-menurut-para-ahli-faktorpenyebab-jenis-dan-dampak-yang-dihasilkan>

2.3 Cara Penyelesaian Konflik

Penyelesaian konflik dapat dilakukan dalam beberapa pendekatan, di antaranya:

1. Negosiasi adalah proses negosiasi dengan jalan berunding guna mencapai kesepakatan bersama dengan satu pihak dengan pihak lain. Negosiasi juga diartikan suatu cara penyelesaian sengketa secara damai
2. Melalui perundingan pihak yang konflik. Dalam hal ini, negosiasi merupakan komunikasi dua pihak yang dibuat untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki bermacam kepentingan yang sama maupun yang berbeda.
3. Konsiliasi (*Conciliation*), Pengendalian perkara dengan cara konsiliasi melalui lembaga-lembaga khusus yang memungkinkan tumbuhnya pola diskusi dan pengambilan keputusan di antara pihak-pihak yang berkonflik.
4. Mediasi (*Mediation*), pihak-pihak yang berkonflik bersepakat untuk menentukan pihak ketiga yang akan memberikan pendapat maupun nasihat, bersangkutan dengan penyelesaian terbaik terhadap konflik masalah yang mereka alami. bahwa mediasi merupakan salah satu cara negosiasi dengan para pihak yang bersengketa dan melibatkan pihak ketiga dengan maksud guna untuk membantu demi tercapainya penyelesaian yang bersifat kompromistis.
5. Arbitrasi (*Arbitration*), pihak-pihak yang berkonflik bersepakat untuk menerima pihak ketiga, yang akan berperan untuk memberikan keputusan

keputusan, dalam rangka menyelesaikan yang ada. Berbeda dengan mediasi.¹¹ cara arbitrase mewajibkan pihak-pihak yang bermasalah untuk menerima keputusan yang diambil oleh pihak *arbitrer* atau pihak ketiga.

2.4 Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah merupakan konflik yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau masalah pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan sering ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Sudah bentuk fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai berperan sangat penting sebagai faktor produksi untuk melengkapi kebutuhan manusia. pengertian Sengketa Pertanahan dapat ditinjau dari dua arah bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan yang ada, yaitu : timbulnya sengketa pertanahan hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi berbeda pendapat dan tuntutan hak atas tanah,

¹¹ Diakses pada tanggal 23 November 2021 Pukul 19:00 wib, Dilihat <https://m.merdeka.com/jatim/faktor-penyebab-konflik-sosial-dan-latar-belakang-yang-mendasarinya-klm.html>

baik terhadap status tanah, maupun kepemilikan dengan tujuan dapat mendapatkan penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang ada. Lebih lanjut menurut, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

1. Masalah atau hal yang bersangkutan dengan prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah terhadap tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Sanggahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
3. Kekeliruan atau keraguan kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang jelas atau tidak benar.
4. Sengketa atau permasalahan lain yang terdapat aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis. Menurut Peraturan Menteri Hukum Pokok Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah suatu perbedaan mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan ataupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.¹²

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua hal yang saling bersangkutan yaitu sengketa pertanahan dan masalah pertanahan.

¹² Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dibedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan: Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan, disebutkan: Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, dan persepsi dengan orang perorangan dan atau berbadan hukum (privat atau publik) atas status penguasaan dan atau status hak milik 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.¹³ Sedangkan Konflik adalah 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 status.

¹³ Diakses pada tanggal 23 November 2021 Pukul 19:00 wib Sumarto, “*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI*” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. Hlm 2.

bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya

2.5 Tipologi Sengketa Pertanahan

Tipologi Sengketa Pertanahan Menurut Data BPN Republik Indonesia (BPN RI) tipologi kasus/konflik pertanahan merupakan sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau dilaporkan dan ditanggapi oleh Badan Pertanahan Nasional.¹⁴ Hasim Purba dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan kedalam tiga bentuk yaitu :

1. Sengketa Horizontal yaitu : masyarakat individu dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa Vertikal yaitu : masyarakat individu dengan pemerintah, dan
3. Sengketa Horizontal – Vertikal yaitu : masyarakat individu dengan pengusaha (investor) yang di dukung pemerintah (oknum pejabat) dan preman. secara garis besar macam-macam tipologi sengketa tanah kedalam lima kelompok yaitu :

1. Kasus-kasus yang berkaitan dengan penggarapan lahan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus yang berkaitan dengan pelanggaran aturan.
3. kasus berkaitan dengan hubungan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan.

¹⁴Diakses pada tanggal 12 Desember 2021 Pukul 12:00.<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

4. Sengketa perdata yang berkaitan dengan masalah tanah, dan sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.
5. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan pendapat, nilai atau, kepentingan mengenai status hak penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara) ataupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
6. Sengketa batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan atas letak, batas dan luas persegi bidang tanah yang diakui satu pihak yang sudah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
7. Sengketa waris, yaitu perbedaan pandangan, nilai atau pendapat, kepentingan atas hal status hak penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
8. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan sudut pandang, atau pendapat, keperluan mengenai status hak penguasaan di atas tanah tertentu yang didapat dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) pihak.¹⁵
9. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan sudut pandang, nilai atau pendapat, keperluan mengenai atas suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu). Dan sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, atau pendapat, kepentingan atas suatu bidang tanah tertentu yang telah dibuat sertipikat hak atas tanah penggantinya.

¹⁵ Diakses pada tanggal 12 Desember 2021. Pukul 12:00 <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>.

10. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan sudut pandang, nilai pendapat, kepentingan atas bidang tanah tertentu penyebab adanya Akta Jual Beli palsu.
11. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan sudut pandang, nilai atas kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh BPNRI berdasarkan penunjukan batas yang terjadi kesalahan. Dan tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu sebab tumpang tindih batas kepemilikan tanah.
12. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan sudut pandang, nilai atau pendapat, keperluan atas putusan peradilan yang bersangkutan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.¹⁶

2.6 Faktor-Faktor terjadinya Sengketa Pertanahan

Dalam kehidupan konflik tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri karena tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap masyarakat sehingga selalu terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut sengketa tanah.

Konflik sengketa pertanahan sudah mengakar dan mendasari dari saat dahulu hingga saat ini, akar konflik sengketa pertanahan merupakan penyebab yang mendasar yang menyebabkan.

¹⁶ Diakses pada tanggal 23 November 2021 Pukul 19:00 wib, Dilihat <https://jhaper.org/index.php/JHAPER/article/view/12>

timbulnya masalah pertanahan. akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi untuk mencari solusi yang tepat atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan.

Salah satu bidang mengatur tata kehidupan warga Negara yang juga tunduk pada hukum yaitu bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dikodifikasikan dalam UUPA yang telah mengatur peraturan agraria atau pertanahan di Indonesia sebagai suatu aturan yang mestinya dipatuhi. Salah satu manfaat pembentukan UUPA adalah untuk kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Jika dilihat secara faktual landasan dasar yuridis hal yang mengatur masalah hukum peraturan pokok agraria atau pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan aturan yang ada, sebagaimana alasan sehingga menjadi masalah. Sumber masalah atau konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain :

1. Pemilikan atau penguasaan tanah tidak adil dan merata seimbang.
2. Tidak sesuaianya penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
3. Kekurangan pembelaan terhadap masyarakat yang golongan ekonominya rendah.
4. Kurangnya diakui atas hak-hak masyarakat hukum adat hak tanah seperti hak ulayat.
5. Lemahnya tawaran masyarakat pemilik hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:¹⁷

1. Konflik berkepentingan yang disebabkan adanya persaingan keperluan yang berkaitan dengan kepentingan substantif (contoh : hak atas sumber hukum agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, ataupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang dikarenakan pola perilaku atau destruktif, kontrol Hak milik atau bagian sumber daya yang tidak adil, kekuasaan berwenang tidak seimbang, serta penyebab geografis, fisik atau lingkungan yang menjadi kendala kerjasama.
3. Konflik nilai yang dikarenakan adanya perbedaan hal kriteria yang dipergunakan melihat gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama dan kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang dikarenakan emosional yang lebih, sehingga persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
5. Konflik data yang dikarenakan informasi yang kurang akurat, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda atas hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan aturan penilaian Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu : faktor hukum dan faktor nonhukum.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, "*Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*" Jakarta : Kompas, 2008. Hlm 112-113

1) Faktor Hukum

Hukum ini terbuat dari dua bagian adalah : adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan dan tumpang tindih peradilan.

- a) Yang dimaksud dengan tumpang tindih peraturan UU. contohnya UUPA sebagai dasar dari peraturan di bidang sumber daya agraria, namun dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang dasarnya sehingga adanya berlawanan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang kehutanan.¹⁸Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal, dan lainnya.
- b) Dan yang dimaksudkan tumpang tindih peradilan contohnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat mengatasi suatu masalah pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk masalah tertentu, salah satu pihak yang memenangkan secara perdata belum tentu memenangkan secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) ataupun akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).

2) Faktor nonhukum

Dalam faktor nonhukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan antara lain : adanya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomi tanah tinggi, kesadaran masyarakat akan guna tanah meningkat, tanah

¹⁸ Elfachri Budiman, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)" Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2005. Hlm 74.

berkurang sedangkan masyarakat terus bertambah, dan arena faktor kemiskinan.

- a) Tumpang tindih penggunaan tanah, yaitu sejalan waktu pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.
- b) Nilai ekonomis tanah tinggi, yaitu semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu objek yang menjanjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.
- c) Kesadaran masyarakat meningkat, yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
- d) Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat.

- e) lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
- f) Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.

2.7 Hak Guna Usaha

1. Pengertian Hak Guna Usaha

Menurut pasal 28 ayat (1) hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

menurut A.P. parlindungan sehubungan dengan pasal 28 dan penjelasannya, hak guna usaha adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. hak guna usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan perusahaan.¹⁹ dengan luas tanah paling sedikit 5 (lima) hektar.

2. Luas Hak Guna Usaha

Dalam pasal 28 ayat (2) Hak guna usaha dapat diberikan dengan luas paling sedikit 5 (lima) hektar, jika luasnya 25 (dua puluh lima) hektar atau lebih

¹⁹ A.P. Parlindungan (disebut AP. Parlindungan – I) “*Serba-serbi Hukum Agraria*” Bandung : Alumni, 1984. Hlm 64.

harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

3. Jangka Waktu Berlaku

Dalam Pasal 29 diuraikan bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, jika suatu perusahaan hak memerlukan waktu yang lebih lama maka haknya dapat diperpanjang lagi dalam jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Dan kemudian, atas dasar permintaan dari pihak pemegang Hak Guna Usaha tersebut maka haknya dapat diperpanjang kembali selama 25 (dua puluh lima) tahun.²⁰ Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, yang kemudian dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Suatu hal yang paling penting pada saat perpanjangan hak yaitutanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak.

4. Subjek Hak Guna Usaha Pihak-pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 ayat (1) yaitu : Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

²⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2017 tentang Pengaturan dan Tata Cara Penetapan Hak Guna Usaha.

Dalam ayat (2) dijelaskan jika orang pindah warga Negara atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha tidak lagi memenuhi syarat sebagai badan hukum menurut hukum dan tidak lagi berkedudukan di Indonesia maka Hak Guna Usahanya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan haknya itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Namun, jika Hak Gunas Usaha tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun maka hak tersebut hapus dengan sendirinya karena hukum

5. Subjek Hak Guna Usaha

Dalam Pasal 34 disebutkan bahwa Hak Guna Usaha juga bisa hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut karena kepentingan umum, diterlantarkan dan tanahnya musnah.

2.8. Tinjauan tentang BPN

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional atau biasa disingkat dan disebut dengan BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh kepala, ini sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pengertian dari Kantor pertanahan adalah suatu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional di kabupaten atau kota yang

bertanggungjawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Propinsi.

Badan Pertanahan Nasional terdiri dari :

- a. Kepala
- b. Sekretariat Utama
- c. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan
- d. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
- e. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan
- f. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat;
7)Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan; (8) Inspektorat Utama.(Perpres No. 10 Tahun 2006)

BPN dalam pembentukannya memiliki visi maupun misi yang diemban dalam pelaksanaan maupun penyelenggaraanya.Visi dari Badan Pertanahan Nasional Adalah Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran. rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Sedangkan misi dalam pelaksanaan tugas oleh BPN adalah :

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber – sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan
- b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan

- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan seluruh perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari.
 - d. Berkelanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas – luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat,
 - e. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas. Sesuai dengan pengertian dari Kantor Pertanahan sendiri dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 bahwa Kantor pertanahan merupakan instansi yang bernaung di bawah Badan Pertanahan Nasional, maka Kantor Pertanahan yang bertanggungjawab kepada Badan Pertanahan Kabupaten / kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala
2. Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
- Pasal 2 Peraturan Presiden no. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional menerangkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

- a. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan,
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan,
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan,
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan,
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah,
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus,
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan,
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain,
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan,
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan,
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan,

- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan,
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan,
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan,
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

Semua unsur di lingkungan Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugasnya wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional sendiri maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah baik pusat maupun daerah. Tertera dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dari Badan Partanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan. Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan,
- b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan.
- c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah,
- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu
- e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah,
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat,
- g. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah,
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS),
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.

- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan,
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

2.9. Tinjauan tentang penyelesaian sengketa pertanahan

Untuk dapat jalan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, maka tidak terlepas untuk memahami terlebih dahulu berbagai akar permasalahan pertanahan terlebih dahulu. Akar permasalahan pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal – hal sebagai berikut :

1. Konflik kepentingan, yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, misalnya hak atas sumber daya agraria termasuk tanah, kepentingan prosedural maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural, yang disebabkan antara lain karena, pola perilaku atau interaksi yang destruktif, kontrol pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan dan kewenangan yang tidak seimbang; serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerja sama.
3. Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku; perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.

4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah; penggunaan perilaku yang negatif.
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap; informasi yang keliru; pendapat yang berbeda tentang hal – hal yang relevan; interpretasi data yang berbeda; dan perbedaan prosedur penilaian.

Maka dari akar permasalahan yang ditemukan di atas dapat dijadikan titik tolak dalam penyelesaian sengketa pertanahan tersebut. Mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya yang ditempuh oleh Badan Pertanahan Nasional adalah :

1. Jika ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka dilakukan koreksi administratif.
2. Bila kedua belah pihak saling terbuka, maka diupayakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
3. Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antarsektor.

Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan masalah "hak" yang berkaitan dengan kebenaran material, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan.

2.10 Tinjauan tentang penyelesaian sengketa dan Alternative Dispute Resolution

1. Penyelesaian sengketa dengan ADR (Alternative Dispute Resolution) secara mediasi

Menempuh metode alternatif untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa adalah hal terbaik dalam masyarakat. Berbagai model penyelesaian sengketa, baik secara formal maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul.

Mediasi (Mediation); adalah proses pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (impartial) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa, mediator hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan – persoalan yang dikuasakan kepadanya.

Proses Adjudikasi Semu yang berkembang di Amerika Serikat. Proses – proses ini dirancang untuk memberikan pandangan yang lebih objektif terhadap sengketa kepada para pihak yang berperkara dibandingkan apabila mereka meracangnya sendiri. Dalam proses ini dikembangkan Mediasi - arbitrase (Med – Arb) yaitu adalah proses penyelesaian campuran yang dilakukan setelah penyelesaian secara mediasi tidak berhasil. maka dapat dilanjutkan pada proses penyelesaian sengketa secara arbitrase dalam jangka waktu yang ditentukan.

Dengan berkembangnya waktu dan ilmu pengetahuan khususnya bidang ilmu hukum, penyelesaian sengketa dengan musyawarah semakin banyak dilakukan. Temuan hasil penelitian berkenaan dengan Potensi Penerapan Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) di Bidang Pertanahan mengungkapkan hal – hal sebagai berikut :

- a. Berbagai kasus pertanahan yang bersifat baik horizontal maupun vertikal, terbuka kemungkinan untuk diselesaikan dengan cara perundingan atau mediasi.
- b. Persepsi warga masyarakat terhadap cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang mereka gunakan bervariasi.
- c. Hasil kesepakatan atau keputusan tidak selamanya dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. Hal ini menunjukkan norma moral sebagai dasar untuk melaksanakan hasil keputusan atau kesepakatan itu belum dihayati oleh warga masyarakat yang menempuh cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

2. Alternatif Dispute Resolution

ADR merupakan suatu istilah asing yang perlu dicarikan padanannya dalam bahasa Indonesia. Dalam bahasa Indonesia telah diperkenalkan dalam berbagai forum seperti pilihan penyelesaian sengketa , mekanisme alternatif penyelesaian sengketa , pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dan mekanisme penyelesaian sengketa secara kooperatif.

Alternative dispute resolution (ADR) sering diartikan sebagai :

- a. alternative to litigation
- b. lternative to adjudication.

Pada pengertian alternative to litigation, seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase, merupakan bagian dari ADR. Dan pengertian ADR sebagai alternative to adjudication dapat meliputi mekanisme penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif seperti halnya negosiasi, mediasi, dan konsesus.

UU No. 22 Tahun 1957 mengatur penggunaan arbitrase wajib melalui Panitia Penyelesaian Perselisihan Perburuhan Pusat dan Daerah (P4P/P4D) dan arbitrase sukarela yang melibatkan pihak di luar Depnaker. UU No. 25 Tahun 1997 Pasal 71 mengatur adanya lembaga banding setelah mediasi, lembaga tersebut adalah Lembaga Penyelesaian Perselisihan Indurtrial yang identik dengan lembaga P4P/P4D. Pilihan penyelesaian sengketa merupakan padanan yang setidaknya dianggap baku secara nasional. Hal ini terdapat dalam Undang – Undang No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

2.11 Bentuk-bentuk Penyelesaian Sengketa secara Nonlitigasi.

Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif.

Penyelesaian sengketa alternatif atau *alternative dispute resolution*, adalah penyelesaian sengketa yang didasarkan pada kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral.²¹

Penyelesaian nonlitigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan win-win solution. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah win lose, tidak responsif, waktu beracaranya relatif lambat dan sering dilakukan dengan terbuka untuk umum.

²¹ Runtung, *“Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia”* Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan : USU Press. 2006. Hlm 2.

Jika dilihat dari kuantitas maupun kualitasnya, penyelesaian yang dilakukan secara litigasi atau lembaga peradilan tidak lebih baik dari penyelesaian yang dilakukan nonlitigasi atau diluar ruang pengadilan, baik yang menyangkut persengketaan bisnis maupun persengketaan yang disebabkan oleh karena persoalan-persoalan sehari-hari.

Dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan pihak yang bersengketa tidak melalui proses hukum formal, para pihak cukup mengajukan perkaranya pada pihak ketiga untuk menyelesaikan persengketaan . Dikarenakan penyelesaian sengketa luar pengadilan merupakan kehendak sukarela dari pihakpihak yang berkepentingan untuk untuk menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan.

Jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

1. Konsultasi

a) Pengertian Konsultasi

Konsultasi merupakan memberikan pendapat hukum yang dimintakan oleh kliennya atau para pihak yang bersengketa, dan kemudian keputusan penyelesaian sengketa diambil sendiri oleh para pihak atas dasar pendapat yang diberikan. Konsultasi juga merupakan pertemuan dua pihak atau lebih

untuk membahas masalah-masalah yang dianggap penting untuk dapat dicarikan pemecahannya bersama.²²

b) Teknik Konsultasi

Pertemuan ini biasanya dilakukan oleh para pihak kepada seseorang atau badan yang dinilai memiliki wewenang dan kekuasaan otoritas untuk memberikan pertimbangan, saran atau usulan yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah. Namun kadang kala pihak yang memberikan pendapat hukum, diberikan kesempatan oleh para pihak yang bersengketa untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian yang dikehendaki oleh para pihak.²³

2 Negosiasi

a) Pengertian Negosiasi

Menurut Suyut Margono negosiasi adalah sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga, baik yang berwenang mengambil keputusan (mediasi) maupun yang berwenang (arbitrase dan litigasi) Negosiasi merupakan suatu proses dilakukan oleh para pihak dengan sukarela untuk bertatap muka secara langsung untuk memperoleh kesepakatan yang dapat diterima kedua belah pihak mengenai suatu masalah tertentu yang sedang dibahas.

²² Gunawan Widjaja, *“Alternatif Penyelesaian Sengketa”* Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002. Hlm 86.

²³ Jimmy Joses Sembiring, *“Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsoliasi, & Arbitrase)”* Jakarta : Visi Media. 2011. Hlm 19-21.

- 1) Teknik Negosiasi Bambang Sutiyoso dalam bukunya yang berjudul *Penyelesaian Sengketa Bisnis : Solusi Antisipasi Bagi Peminat Bisnis dalam menghadapi Sengketa Kini dan Mendatang*” seperti dikutip Jimmy Joses Sembiring pada umumnya ada lima teknik negosiasi yaitu
- 2) Teknik negosiasi kompetitif. Teknik ini diterapkan untuk negosiasi yang bersifat alot, adanya pihak yang mengajukan permintaan tinggi pada awal negosiasi, adanya pihak yang menjaga tuntutan tetap tinggi sepanjang proses, konsesi yang diberikan sangat langka atau terbatas, perundingan lawan dianggap sebagai musuh, adanya pihak yang menggunakan cara-cara berlebihan untuk menekan pihak lawan dan negosiator tidak memiliki data-data yang baik dan akurat.
- 3) Teknik Negosiasi yang kooperatif. Menganggap negosiator pihak lawan sebagai mitra bukan sebagai musuh, para pihak saling menjajaki kepentingan, nilai-nilai bersama, mau bekerja sama, dan tujuan negosiator menyelesaikan sengketa secara adil berdasarkan analisis yang objektif dan atas fakta hukum yang jelas.²⁴

²⁴ Jimmy Joses Sembiring, *“Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsoliasi, & Arbitrase)”* Jakarta : Visi Media. 2011. Hlm 19-21.

- 4) Teknik Negosiasi lunak. Dilakukan dengan cara menempatkan pentingnya hubungan timbal balik antar pihak, tujuannya untuk mencapai kesepakatan, member konsensi untuk menjaga hubungan timbal balik, mempercayai. perundingan, mudah mengubah posisi, mengalah untuk mencapai kesepakatan, dan berisiko saat perundingan lunak menghadapi seorang perunding yang keras, karena yang terjadi merupakan pola “menang kalah” serta melahirkan kesepakatan yang bersifat semu.
- 5) Teknik Negosiasi Keras. Dalam teknik ini Negosiator lawan dipandang sebagai musuh, tujuannya adalah kemenangan, menuntut konsensi sebagai prasyarat dari hubungan baik, keras terhadap orang maupun masalah, tidak percaya terhadap perundingan lawan, dan menuntut perolehan sepihak sebagai harga kesepakatan (win-lose) serta memperkuat posisi dan menerapkan tekanan.
- 6) Teknik Negosiasi Interest Based. Bertujuan sebagai jalan tengah atas pertentangan teknik keras dan lunak, karena teknik keras berpotensi menemui kebuntuan (dead lock), dan teknik lunak berpotensi citra pecundang (loser) bagi pihak yang minor. Teknik negosiasi interest based ini mempunyai empat komponen dasar seperti komponen people, komponen interest, komponen option dan komponen kriteri.

3. Mediasi

a) Pengertian Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa membuang biaya yang terlalu besar, tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa secara suka rela.²⁵

Menurut Rachmadi Usman mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersikap netral (nonintervensi) dan tidak berpihak (impartial) kepada pihak-pihak yang bersengketa serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Jika merujuk pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 1 butir 7 mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

4. Taktik dan Teknik Mediasi

Dalam proses mediasi ini terjadi permufakatan diantara para pihak yang bersengketa, yang merupakan kesepakatan (konsensus) bersama yang diterima para pihak yang bersengketa. Penyelesaian mediasi dilakukan oleh para pihak dengan bantuan dari mediator. Mediator disini harus berperan aktif dengan upaya menemukan berbagai pilihan solusi untuk menyelesaikan sengketa yang akan diputuskan para pihak.

²⁵ Jimmy Joses Sembiring, *Op. Cit.* Hlm 20. Lihat dan bandingkan dengan Suyud Margogo, *Op. Cit.*, Hlm 49- 51.

Mediator memiliki teknik yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa. taktik yang harus digunakan seorang mediator dalam memimpin penyelesaian antara lain.²⁶ :

- a) Taktik menyusun kerangka keputusan (decision framing). Taktik ini perlu dilakukan untuk menghindari proses penyelesaian yang bertele-tele. Seorang mediator dapat menyusun kerangka keputusan yang berbentuk agenda susunan tindakan, mengurus isu-isu untuk menghasilkan momentum penyelesaian, mempertahankan sasaran negosiasi dan berusaha untuk memenuhi harapan para pihak.
- b) Taktik mendapatkan wewenang dan kerja sama. Taktik ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan wewenang dan kerja sama yang baik, seorang mediator harus bersikap netral, berbicara dengan bahasa yang dimengerti oleh para pihak, membina hubungan, mendengar secara aktif menekankan pada keuntungan potensial, meminimkan perbedaan-perbedaan, dan menitik beratkan kepada kebersamaan.
- c) Taktik mengendalikan emosi dan menciptakan suasana yang tepat. Dalam taktik ini seorang mediator menyusun aturan dasar, mengendalikan perasaan bermusuhan dan menggunakan humor, memberikan teladan mengenai tingkah laku yang pantas, dan membuang jauh isu-isu yang mudah menimbulkan perdebatan.

²⁶ Rachmadi Usman, "*Mediasi di Pengadilan dalam Teori dan Praktik*" Jakarta : Sinar Grafika, 2012. Hlm 24. Lihat juga yang dikutip Runtung, Op. Cit. Hlm 5.

- d) Taktik yang bersifat informatif. Taktik ini dilakukan dengan cara mengadakan pertemuan, mendesak para pihak untuk berbicara dan mengajarkan proses tawar menawar.
- e) Taktik pemecahan masalah. Taktik ini dilakukan seorang mediator dengan cara menyederhanakan sengketa, mengembangkan kumpulan kepentingan yang sama, membuat saran-saran yang nyata bagi terciptanya suatu persetujuan, dan mengambil tanggung jawab bagi konsesi.
- f) Taktik menghindari rasa malu (face-saving). Dalam taktik ini mediator harus bisa mengendalikan suasana penyelesaian yang baik dan menjaga nama baik sengketa para pihak.
- g) Taktik pemaksaan (pressuring). Taktik ini perlu dilakukan oleh mediator dengan tujuan untuk menghindari penyelesaian yang berkepanjangan dengan cara menetapkan batas waktu. Memberi tahu kepada para pihak bahwa posisi mereka tidak realistis karena menimbulkan keragu-raguan kepada pihak tentang solusi dan memberi tekanan pada biaya-biaya diluar penyelesaian

Selain taktik, seorang mediator tentunya juga harus menguasai teknik dalam penyelesaian sengketa. Berikut beberapa teknik penyelesaian sengketa yang bisa digunakan yaitu : membangun kepercayaan, menganalisis konflik, mengumpulkan informasi, berbicara secara jelas, mendengarkan dengan penuh yang masih tersembunyi, mengungkapkan para pihak/salah satu pihak “batna”, dan menyusun kesepakatan.

5 Konsiliasi

a) Pengertian Konsiliasi

Menurut Oppenheim seperti yang dikutip Huala Adolf dalam Joni Emirzon konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkan kepada suatu komisi orang-orang yang

bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta (biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan) membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan tersebut tidak mengikat. Sedangkan menurut Huala Adolf konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan cara melibatkan pihak ketiga yaitu konsiliator yang tidak berpihak atau netral dan keterlibatannya karena dimintakan oleh para pihak,

b) Teknik Konsiliasi

Penyelesaian sengketa secara konsiliasi ini mengacu pada pola proses penyelesaian sengketa secara konsensus antara para pihak, dimana pihak yang netral dapat berperan secara aktif (neutral act) maupun tidak aktif. Dan pihak-pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga yang pada akhirnya menjadi sebagai kesepakatan penyelesaian sengketa.

Untuk menunjukkan eksistensinya dalam menangani berbagai masalah atau sengketa, konsiliasi mempunyai fungsi tertentu yaitu : menganalisis sengketa, mengumpulkan keterangan mengenai pokok perkara dan berupaya mendamaikan para pihak, membuat laporan mengenai hasil.

upaya dalam mendamaikan para pihak, dan menetapkan atau membatasi jangka waktu dalam menjalankan tugas.

c) Penilaian Ahli

Pengertian Penilaian Ahli Pendapat ahli merupakan untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya . Pendapat ahli disebut juga dengan istilah Independent Expert Appraisal. Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang disebut dengan Penilaian Ahli ini adalah pendapat hukum oleh lembaga arbitrase. Pada Pasal 1 angka 8 menyatakan bahwa Lembaga Arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu, lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa. Menurut Pasal 1 angka 8 dapat diketahui ada dua wewenang lembaga arbitrase yaitu memberikan putusan dan memberikan pendapat. Jadi lembaga arbitrase disamping memberikan suatu putusan, juga dapat memberikan pendapat hukum kepada para pihak yang bersengketa atas permintaannya sendiri.

Penilaian Ahli ini bertujuan untuk menilai pokok sengketa yang dilakukan oleh seorang atau beberapa orang yang ahli dibidang yang berkaitan dengan pokok sengketa. Kemudian.²⁷

²⁷ Frans Hendra Winarta “*Hukum Penyelesaian Sengketa*” Jakarta : Sinar Grafika, 2012.Hlm 7–8.

penilaian atau pendapat tersebut ditulis dengan sebuah kajian ilmiah sehingga bisa membuat terang pokok sengketa yang sedang dalam proses.

d) Teknik Penilaian Ahli

Dalam proses ini penilai independen sebagai pihak ketiga yang tidak memihak dan bekerja memberikan pendapat atas fakta-fakta yang ada dalam perkara. Pihak-pihak berperkara menyetujui pendapat penilai independen menjadi suatu keputusan final dan mengikat semua pihak. Sehingga penilai independen ini selain mempunyai peranan investigasi tetapi juga pembuat keputusan. Bisa juga pihak-pihak yang bersengketa itu menjadikan saran atau pendapat dari penilai independen sebagai bahan pertimbangan dalam negosiasi selanjutnya. Pendapat penilai independen dihasilkan berdasarkan penilaian profesional oleh suatu profesi yang berkaitan dengan isu-isu dalam perkara

2.12 Asas-asas Penyelesaian Sengketa secara Nonlitigasi

Pada umumnya, ada lima asas-asas yang berlaku pada alternatif penyelesaian sengketa atau nonlitigasi dan asas tersebut sangat penting untuk diperhatikan dan diterapkan dalam proses penyelesaian sengketa. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut.²⁸

1. Asas itikad baik, yaitu keinginan dari para pihak untuk menentukan penyelesaian sengketa yang akan maupun sedang mereka hadapi.

²⁸ Jimmy Joses Sembiring, *Op. Cit.* Hlm 12. Bandingkan dengan Khotibul Umam, “*Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*” Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010. Hlm 9.

2. Asas kontraktual, yaitu adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa.
3. Asas mengikat, yaitu para pihak wajib untuk mematuhi apa yang telah disepakati.
4. Asas kebebasan berkontrak yaitu para pihak dapat dengan bebas menentukan apa saja yang hendak diatur oleh para pihak dalam perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.
5. Asas kerahasiaan, yaitu penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa.

Diantara kelima asas-asas yang disebutkan di atas, asas itikad baik adalah asas yang paling fundamental dan sangat penting untuk diterakan karena kalau para pihak sudah ada sama-sama mempunyai itikad baik maka proses penyelesaian akan berlangsung dengan baik. Dan dengan sendirinya para pihak akan saling terikat satu sama lain (komitmen bersama) dalam sebuah konsensus yang dibuat.

Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrae dan Alternatif Penyelesaian Sengketa juga menegaskan yang bunyinya adalah : Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Jadi setiap para pihak ataupun pihak ketiga yang diberikan kewenangan dalam

menyelesaikan sengketa melalui jalur non pengadilan, tentunya harus benar-benar memperhatikan kelima asas yang disebutkan di atas terutama asas

Jadi setiap para pihak ataupun pihak ketiga yang diberikan kewenangan dalam menyelesaikan sengketa melalui jalur non pengadilan, tentunya harus benar-benar memperhatikan kelima asas yang disebutkan di atas terutama asas itikad baik dengan tujuan untuk memudahkan proses penyelesaian sehingga menghasilkan kesepakatan bersama.²⁹

2.13 Pengertian Lahan

Menurut Malingreau (lahan adalah suatu wilayah gabungan antara unsur-unsur permukaan bumi yang penting bagi kehidupan manusia, sehingga dapat dikatakan bahwa untuk memenuhi kebutuhannya.

2.14 Konflik Tenurial

Istilah tenurial mencakup substansi dan jaminan atas hak. Sebagai sumber daya publik, hak tenurial terhadap hutan mencakup hak akses, hak pakai, hak eksklusif dan hak pengalihan (Larson, 2013). Adapun jaminan atas hak merupakan kemampuan mendapatkan sumber daya yang bebas dari pemaksaan, sengketa, ataupun persetujuan dari pihak luar, serta kemampuan untuk menuntut pengembalian investasi atas sumber daya (Mwangi dan Meinzen-Dick, 2009 dalam Larson, 2013).

²⁹ Diakses pada tanggal 23 November 2021 Pukul 19:00wib, Dilihat <https://pkpajakarta.com/mengenal-bentuk-bentuk-penyelesaian-non-litigasi/-:text=Penyelesaian%20non%2Dlitigasi%20adalah%20penyelesaian,Salah%20satunya%20adalah%20arbitrase.>

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian *Obsevasi Partisipasi* adalah suatu proses pengamatan yang dilakukan oleh observer dengan ikut mengambil bagian dalam kehidupan orang-orang yang akan diobservasi.

3.2 Metode Pendekatan

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif yaitu, suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan juga tingkah laku yang nyata, yang di teliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam pendekatan ini penulis harus memilah dan memilih data mana atau bahan mana yang memiliki kualitas dan data atau bahan mana yang tidak relevan dengan materi penelitian.

Kemudian peneletian kualitatif mempunyai arti yakni penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena terhadap apa yang dialami oleh objek penelitian seperti prilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lai lainnya secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata – kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.³⁰

³⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* ,Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, hal..43

3.3 Informan Penelitian

Dalam penelitian ini data diperoleh langsung dari informan, penetapan informan dengan menggunakan Purposive atau bertujuan, yaitu masyarakat yang pernah berjuan untuk lahan yang bermasalah sehingga terjadi konflik. Dalam penelitian ini informan yang diambil adalah masyarakat asli desa Senama Nenek Kecamatan Tapung Hulu Kabupaten Kampar.

Adapun narasumber yang akan diwawancarai adalah sebagai berikut, yaitu: bapak ninik mamak adat sebagai pengurus lahan sekaligus penulis tentukan sebagai informan atau informan kunci dengan alasan informan penulis anggap sebagai orang yang mengerti betul tentang konflik yang terjadi, SM Nasution yaitu pihak perusahaan, Fandi Rahman yaitu dari Walhi, M seorang warga desa Senama Nenek.

3.4 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di desa Senama Nenek Kecamatan Tapung Hulu kabupaten Kampar. alasan penulis memilih lokasi ini, karena terjadi konflik social mengenai lahan masyarakat yang dikelola oleh Ptpn V Sei Kencana. Penelitian ini dilakukan pada bulan Januari 2021 Sampai bulan Maret 2021.

3.5 Sumber Data

Yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer

Yaitu sumber data penelitian yang dikumpulkan melalui awal konflik, lama konflik, sumber konflik, jumlah korban yang ditimbulkan dari konflik..

2. Data Sekunder

Yaitu sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui perantara. Data sekunder pada umumnya berupa bukti, catatan atau laporan histor yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Dalam hal ini data sekunder yang diambil mengenai, sejarah masyarakat Senama Nenek serta luas lahan dari Dinas Perkebunan Provinsi Riau dan Dinas Perkebunan Kabupaten Kampar, Data dari WALHI, data luas lahan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).³¹

3.6 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Pengamatan (*observasi*), kegiatan ini dilakukan dengan cara melihat langsung di lapangan untuk melihat situasi dan kondisi konflik lahan

³¹ Amirruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), hal. 25.

masyarakat Senama Nenek Kecamatan Tapung Hulu Kabupaten Kampar.

2. Wawancara, kegiatan ini dilakukan untuk memperoleh data dan informasi langsung dari berbagai pihak melalui daftar wawancara yang diajukan kepada informan.
3. Dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data yang diperoleh melalui catatan, arsip, buku-buku, dan peraturan-peraturan yang ada pada pengelola lahan konflik

3.7 Metode Analisis Data

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dengan lebih banyak bersifat uraian dari hasil wawancara dan studi dokumentasi. Data yang telah diperoleh akan dianalisis secara kualitatif serta diuraikan dalam bentuk narasi. Menurut Patton analisis data adalah “proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan uraian dasar”. Definisi tersebut memberikan gambaran tentang betapa pentingnya kedudukan analisis data dilihat dari segi tujuan penelitian. Prinsip pokok penelitian kualitatif adalah menemukan teori dari data.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan langkah-langkah seperti yang dikemukakan oleh Burhan Bungin yaitu sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data (*Data Collection*) Pengumpulan data merupakan bagian integral dari kegiatan analisis data. Kegiatan pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan menggunakan wawancara dan studi dokumentasi.

2. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data, diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi dilakukan sejak pengumpulan data dimulai dengan membuat ringkasan, mengkode, menelusur tema, membuat gugus-gugus, menulis memo dan sebagainya dengan maksud menyisihkan data/informasi yang tidak relevan.

3. Display Data

Display data adalah pendeskripsian sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data kualitatif disajikan dalam bentuk teks naratif. Penyajiannya juga dapat berbentuk matrik, diagram, tabel dan bagan

4. Verifikasi dan Penegasan Kesimpulan (*Conclusion Drawing and Verification*) Merupakan kegiatan akhir dari analisis data. Penarikan kesimpulan berupa kegiatan interpretasi, yaitu menemukan makna data yang telah disajikan.