

STRATEGI PENANGANAN SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN

Abd. Aziz Tambunan
(Pegawai Kopertis Wilayah I Medan)
Email:abdul_421286@yahoo.co.id

ABSTRAK. Persoalan tanah dimasyarakat terasa semakin banyak dan kompleks. Tuntutan akan kepastian hak-hak atas tanah terus disuarakan dan semakin meluas. Kebutuhan manusia akan tanah terus semakin meningkat yang dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang sangat terbatas. Kebutuhan tanah tidak hanya dikenal pada masa sekarang tetapi sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT dan ditempatkan di bumi ini. Dengan demikian, tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi kehidupan manusia. Tanah tidak lagi sekedar dipandang sebagai masalah agraria semata yang selama ini diidentikkan sebagai pertanian belaka, melainkan telah berkembang baik manfaat maupun kegunaannya, sehingga terjadi dampak negatif yang semakin kompleks, bahkan tanah sering menimbulkan guncangan dalam masyarakat serta dalam pelaksanaan pembangunan. Diharapkan UUPA perlu disempurnakan agar sesuai dengan perkembangan negara Republik Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang ada, diharapkan juga kepada Pemerintah dan instansi terkait seperti Kantor Pertanahan dapat bersinergi dalam memberikan pelayanan terhadap permohonan Hak Guna Usaha sehingga tidak ada aturan hukum yang tumpang tindih yang merugikan masyarakat dan diharapkan juga Badan Pertanahan Nasional Republik dalam menjalankan kewenangannya atas hak penguasaan tanah perlu ditingkatkan seperti memutakhirkan sistem yang ada sehingga pemohon Hak Guna Usaha dapat mengakses informasi melalui sistem internet.

Kata Kunci: STRATEGI PENANGANAN, SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN

Strategies Of Handling Disputes And Landing Conflicts

Abd. Aziz Tambunan
(Employee of Kopertis Region I Medan)

*ABSTRACT.*The problem of land in the community felt more and more complex. The demand for certainty of land rights continues to be voiced and widespread. The human need for land continues to increase due to increased development activities and population growth which is not matched by very limited land supply. The need for land is not only known in the present time but since humans were created by Allah SWT and placed on this earth. Thus, land is an essential means and necessity for human life. Land is no longer seen as a mere agrarian problem that has been identified as a mere agriculture, but has developed both benefits and uses, resulting in

increasingly complex negative impacts, even the land often cause shocks in society and in the implementation of development. It is expected that UUPA needs to be refined to be in accordance with the development of the Republic of Indonesia and the existing laws and regulations, it is also expected to the Government and related agencies such as the Land Office to synergize in providing services to the Utilization Right so that no overlapping legal rules harm the public and it is also expected that the National Land Agency of the Republic in exercising its authority over land tenure needs to be upgraded, such as updating the existing system so that the applicant of Right to Business can access information through the internet system.

Key words: Handling Strategies, Distinctions And Landing Conflicts

A. Latar Belakang

Ketergantungan manusia yang demikian besar pada tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sebagai sumber mata pencarian, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tersedia dan kebutuhan penggunaan yang semakin meningkat menyebabkan tanah mempunyai arti penting, sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia dengan keterbatasan ketersediaan akan tanah tersebut sering menimbulkan benturan kepentingan ditengah-tengah masyarakat yang tidak jarang menimbulkan sengketa/konflik. Persentase konflik/sengketa pertanahan dari tahun ke tahun baik yang diproses dan diselesaikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat konvensional seperti proses perkara pidana, perkara perdata maupun proses perkara tata usaha negara mengalami perkembangan baik kuantitas maupun kualitas, dengan modus operandi yang tidak dapat dijangkau oleh substansi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Konflik/sengketa pertanahan di Indonesia semangkin penting untuk dikaji. Hal ini dapat diketahui semangkin banyaknya konflik/sengketa pertanahan yang terjadi baik yang diproses dan diselesaikan melalui lembaga-lembaga pengadilan maupun melalui Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah serta melalui Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas Ham). Penyelesaian konflik/sengketa pertanahan selama ini yang ditempuh secara formal oleh para pencari keadilan dengan melalui proses perdata, proses pidana termasuk proses di luar kodifikasi hukum pidana dan proses tata usaha negara, di samping belum terlaksana secara efektif juga kurang memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah.

Fakta tersebut menunjukkan absennya fungsi hukum untuk melindungi masyarakat di tingkat bawah, sehingga akses terhadap tanah-tanah strategis didominasi oleh kalangan yang terbatas di tingkat atas, untuk kepentingan industri perumahan dan hiburan yang merupakan salah satu faktor pemicu terjadinya konflik/sengketa pertanahan.

Pola konflik/sengketa pertanahan di Indonesia sudah bergeser dari konflik secara horizontal di masa orde lama menjadi konflik yang bersifat vertikal di masa orde baru, artinya pada masa orde lama konflik pertanahan lebih didominasi antara rakyat dengan rakyat, akan tetapi pada masa orde baru konflik/sengketa pertanahan tidak hanya antara rakyat dan rakyat tetapi terdapat kecenderungan lebih didominasi konflik antara rakyat

dengan pemodal yang sering didukung oleh intervensi pemerintah. Pengambilan tanah-tanah rakyat dilakukan dengan berbagai cara, mulai penggusuran dengan menggunakan kekerasan, penaklukan dan manipulasi ideologis dengan cara-cara yang melanggar hak asasi manusia.

Begitu pentingnya masalah tanah, tidak hanya untuk kebutuhan manusia dan tuntutan dinamika pembangunan tetapi dalam hal tertentu dapat dijadikan sebagai alat komoditas politik. Hal ini dapat dilihat berdasarkan fakta sejarah jatuhnya kabinet Wilopo dengan pengembalian mandat kepada Sukarno berawal dari konflik tanah-tanah perkebunan milik orang-orang asing di Sumatera yang berakibat rakyat tergusur dan menjadi korban. (Hambali Thalib , 2012 : 2)

Pada dasarnya setiap sengketa/konflik pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan yang ada. Bahkan terhadap masalah pertanahan yang menyangkut aspek politik, ekonomi, sosial-kultural, pertahanan-keamanan, tetap disiasati penanganannya dengan hukum yang ada, sebab semua peraturan yang diterbitkan oleh pemerintah pada dasarnya merupakan norma ekonomi, politik, sosial, budaya dan pertahanan keamanan yang kemudian dituangkan dalam peraturan perundang-undangan.

Menurut Bachriadi, berdasarkan catatan Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA), ada 6 (enam) corak konflik tanah yang terjadi di Indonesia yaitu:

1. Konflik tanah karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi serta beragam tanaman dan hasil di atasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara masif.
2. Konflik tanah akibat program swasembada beras yang pada prakteknya mengakibatkan penguasaan tanah terkonsentrasi di satu tangan dan membengkaknya jumlah petani tidak bertanah.
3. Konflik pertanahan di perkebunan, baik karena pengalihan dan penerbitan Hak Guna Usaha (HGU) maupun karena pembangunan Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan program sejenisnya.
4. Konflik tanah akibat penggusuran tanah untuk industri pariwisata, *real estate*, kawasan industri, pergudangan, pabrik dan sebagainya.
5. Konflik tanah akibat penggusuran dan pengambilalihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun untuk kepentingan keamanan.
6. Konflik tanah akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan taman nasional atau hutan lindung dan sebagainya yang mengatasnamakan kelestarian lingkungan. (Hambali Thalib : 47-48)

Izin lokasi yang dikeluarkan Pemerintah Kabupaten kepada perusahaan perkebunan seringkali mengabaikan keberadaan penduduk yang telah lama bermukim pada lokasi yang diberikan izin. Kemudian adanya tumpang tindih kepemilikan lahan, diserahkannya ganti rugi/ganti untung/tali asih yang diberikan oleh perusahaan kepada masyarakat tidak sesuai dan sering salah sasaran. Selain itu juga, masih banyak perusahaan perkebunan yang menguasai dan mengusahai sebuah lahan dalam kurun waktu yang cukup lama namun belum memiliki surat keputusan HGU. Kondisi-kondisi tersebut di atas menimbulkan konflik berkepanjangan dan menimbulkan tindakan-tindakan anarkis seperti pemukulan, penangkapan, pengrusakan tanaman dan lain-lain sehingga akan mengganggu keamanan dan kenyamanan berusaha.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak

Pakai Atas Tanah ditetapkan bahwa hak atas tanah dapat terjadi dengan Penetapan Pemerintah. Ketentuan hak atas tanah yang terjadi dengan Penetapan Pemerintah adalah:

- a) Pasal 31 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
Hak Guna Usaha terjadi karena Penetapan Pemerintah.
- b) Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
 - a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah.
 - b. mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.
5. Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
 - (1) Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Negara Agraria atau Pejabat yang ditunjuk.
 - (2) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan pemberian Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Pada dasarnya, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berwenang memberikan hak atas tanah negara kepada perseorangan atau badan hukum. Dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Peraturan yang mengatur kewenangan dalam pemberian hak atas tanah negara adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 menyatakan tidak berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah. Tata cara pemberian hak atas tanah negara diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaruan hak. Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 memperluas pengertian pemberian hak, yaitu penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 menetapkan 3 (tiga) macam pemberian hak, yaitu:

1. Pemberian Hak secara individual
Pemberian hak secara individual adalah pemberian hak atas sebidang tanah kepada seorang atau sebuah badan hukum tertentu atau beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.
2. Pemberian hak secara kolektif.
Pemberian hak secara kolektif adalah pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing-masing kepada seorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak bersama, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

3. Pemberian hak secara umum

Pemberian hak secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Suatu hak hanya dimungkinkan diperoleh apabila orang atau badan yang akan memiliki hak tersebut cakap secara hukum untuk menghaki objek yang menjadi haknya. Pengertian yang termasuk pada hak meliputi, hak dalam arti sempit yang dikorelasikan dengan kewajiban, kemerdekaan, kekuasaan dan imunitas.

Subjek Hak Guna Usaha sesuai Pasal 30 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah adalah: (Chadidjah Dalimunthe, 2008: 137)

a. Warga negara Indonesia.

Sebagai subjek hukum, warga negara Indonesia memiliki otoritas untuk melakukan kewajiban dan mendapatkan haknya. Dengan kata lain, warga negara Indonesia memiliki kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, misalnya mengadakan suatu perjanjian, mengadakan perkawinan, membuat surat wasiat, dan lain sebagainya termasuk mengadakan suatu perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah dan hak-hak atas tanah. (Muchsini, 2005: 24)

Pada prinsipnya setiap orang adalah subjek hukum (*natuurljik persoon*). Dikaitkan dengan kemampuan menjunjung hak dan kewajiban, orang akan menjadi subjek hukum apabila perorangan tersebut mampu mendukung hak dan kewajibannya. Dalam pengertian ini, maka orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah perwalian dan orang yang dicabut hak-hak keperdataannya tidak dapat digolongkan sebagai subjek hukum dalam konteks kemampuan menjunjung hak dan kewajiban.

b. Badan Hukum Indonesia

Badan hukum juga disebut sebagai pendukung hak dan kewajiban yang tidak berjiwa. Perbedaannya dengan subjek hukum orang perorangan adalah badan hukum itu hanya dapat bergerak bila dibantu oleh subjek hukum orang. Artinya, tidak dapat melakukan perbuatan hukum tanpa didukung oleh pihak-pihak lain. Selain itu, badan hukum tidak dapat dikenakan hukuman penjara (kecuali hukuman denda). Untuk dapat menjadi subjek Hak Guna Usaha, badan hukum harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu :

- 1). didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia
- 2). berkedudukan di Indonesia.

Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap badan hukum, selama didirikan menurut ketentuan hukum dan berkedudukan di Indonesia dapat menjadi subjek hak guna usaha.

B. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian hukum normatif atau doktriner yang juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.

Penelitian hukum yuridis normatif membutuhkan sumber data yang berasal dari data sekunder adapun sumber/bahan informasi dapat berupa dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pelaksanaan penelitian hukum yuridis normatif pada penulisan ini secara garis besar di tunjukan kepada:

1. Penelitian terhadap asas-asas hukum, misalnya terhadap hukum positif atau penelitian terhadap kaidah hukum yang hidup dalam masyarakat.
2. Penelitian terhadap sinkronisasi hukum, yang dapat dilakukan baik sinkronisasi secara vertikal, berdasarkan atas hirarkhi perundang-undangan, atau sinkronisasi horizontal, terhadap peraturan perundang-undangan sederajat .

C. Pembahasan

1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Dasar hukum dibentuknya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) adalah dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000, diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan terakhir Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional .

Dalam perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan khususnya yang berkaitan dengan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) mengeluarkan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Maksud dan tujuan pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan dimaksudkan untuk mengetahui akar, sejarah dan tipologi kasus pertanahan dalam rangka merumuskan kebijakan strategi penyelesaian kasus pertanahan di Indonesia, menyelesaikan kasus pertanahan yang disampaikan kepada Kepala BPN RI agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya serta dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum.

Pegelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Ruang lingkup pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan meliputi: pengkajian kasus pertanahan, penanganan kasus pertanahan, dan penyelesaian kasus pertanahan.

Bahwa berdasarkan Hasil Wawancara dengan informan Bapak Drs. Muchlis, M.AP, sebagai Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor wilayah Sumatera Utara Sistem dan Metoda Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan

1. Pemetaan masalah dan akar masalah Pertanahan.
2. Tata laksana loket penerimaan pengaduan masalah pertanahan.
3. Penyelenggaraan gelar perkara.
4. Penelitian masalah pertanahan.
5. Mekanisme pelaksanaan mediasi.
6. Berperkara di pengadilan dan tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan.

7. Penyusunan pengolahan data.
8. Penyusunan keputusan pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah/pendaftaran/sertifikat hak atas tanah.
9. Penyusunan laporan periodik.
10. Tata kerja penyidik pegawai negeri sipil di lingkungan BPN RI.

Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan melalui Pengkajian Terhadap Sengketa

1. Tipologi Sengketa
 - a. masalah penguasaan dan pemilikan tanah,
 - b. masalah prosedur penetapan hak dan pendaftaran tanah,
 - c. masalah batas/letak bidang tanah,
 - d. masalah ganti rugi tanah eks partikelir,
 - e. masalah tanah ulayat,
 - f. masalah tanah obyek landreform,
 - g. masalah pengadaan tanah,
 - h. masalah pelaksanaan putusan pengadilan.
2. Para Pihak yang Bersengketa
 - a. orang dengan perorangan,
 - b. perorangan dengan badan hukum,
 - c. perorangan dengan instansi pemerintah,
 - d. badan hukum dengan badan hukum,
 - e. badan hukum dengan instansi pemerintah.
 - f. badan hukum dengan masyarakat,
 - g. badan hukum dengan masyarakat,
 - h. instansi pemerintah dengan instansi pemerintah,
 - i. masyarakat dengan masyarakat.
3. Faktor Penyebab sengketa dan Konflik tersebut.
4. Skema Penyelesaian/Potensi Penyelesaian.

Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan melalui Tata cara Penanganan

1. melaksanakan inventarisasi masalah sengketa berdasarkan pemetaan masalah pertanahan,
2. melakukan identifikasi berkas sengketa yang menjadi kompetensi BPN atau tidak,
3. melakukan penelitian yuridis/administrasi dan atau fisik,
4. melakukan pengkajian dan menyusun strategi penanganan serta penyelesaiannya,
5. melakukan koordinasi intern maupun ekstern,
6. melakukan gelar perkara,
7. melakukan mediasi dan atau bentuk penyelesaian lainnya,
8. membuat berita acara penyelesaiannya,
9. membuat keputusan sesuai dengan kompetensi.

2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Litigasi

Prinsip penting yang harus dipegang oleh negara hukum adalah terjaminnya penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka. Arti merdeka disini adalah bebas dari pengaruh kekuasaan lain saat menyelenggarakan peradilan guna menegakkan keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum. Agar ini terwujud perlu pengaturan susunan, kekuasaan, serta lingkungan peradilan umum. Upaya penyelesaian melalui jalur peradilan (litigasi) melalui Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Peradilan Umum yang dasar pembentukannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan

Umum merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986). (Sentosa Sembiring, 2006: 23)

Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh:

1. Pengadilan Negeri yang merupakan Pengadilan tingkat pertama.
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding.
3. Pengadilan kehakiman di lingkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi (Pasal 3 UU Nomor 2 Tahun 1986).

a. Gugatan Perdata Sengketa Tanah di Pengadilan Umum

Dalam perkara ini berlaku ketentuan-ketentuan perdata seperti KUH Perdata dan Ketentuan lain di luarnya, seperti UUPA. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan sengketa di antara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai Pasal 2 Ayat (1) UU Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah menjadi UU Nomor 35 Tahun 1999 sekarang menjadi Pasal 16 Ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004, yang sudah diubah UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman.

Dalam menyelesaikan sengketa di pengadilan umum digunakan hukum acara perdata yang bertujuan untuk memelihara dan mempertahankan hukum perdata materiil. Ikhwal hukum acara perdata, Wirjono Projodikoro menyatakan hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak dimuka pengadilan dan bagaimana pengadilan itu harus bertindak satu sama lain untuk melaksanakan peraturan-peraturan hukum perdata. (K. Wantjik, 1997 :7) Dalam peradilan tugas hakim ialah mempertahankan tata hukum perdata (*burgerlijk rechtsorde*), menetapkan apa yang ditentukan oleh hukum dalam suatu perkara.

Pengadilan Tata Usaha Negara menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dengan dua cara yakni:

1. Melalui upaya administrasi, cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan tata usaha negara.

Bentuk upaya administrasi adalah:

- a. Banding administrasi yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan.
 - b. Keberatan yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan itu.
2. Melalui gugatan subjek atau pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak yaitu:
 - a. Penggugat yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah.
 - b. Tergugat yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.

Contoh macam sengketa yang ditangani Pengadilan Tata Usaha Negara, yakni sengketa antara Badan Pertanahan Nasional dengan pihak yang memohon agar status tanah dibukukan dapat terjadi, misalnya apabila Badan Pertanahan Nasional menolak membukukan dengan alasan tanah yang bersangkutan bukan tanah hak, melainkan berstatus tanah negara: (Arie S. Hutagalung, 200 :122)

- a. Sejak semula memang tanah negara.

b. Semula tanah hak tetapi sudah menjadi tanah negara karena haknya sudah hapus. Contohnya bekas tanah partikelir yang berstatus tanah kongsi, tanah yang semula berstatus tanah hak milik atas konversi hak milik adat atau pemberian baru antara 24 September 1960 dan tanggal mulai dilaksanakan pendaftaran menurut PP 10/1961. Tanah diwarisi bersama oleh orang-orang warga negara Indonesia tunggal dan bukan warga negara Indonesia tunggal yang terkena sanksi Pasal 21 UUPA.

Sengketa mengenai hak dapat terjadi apabila BPN menolak memberstatuskan hak milik sebagaimana yang dinyatakan oleh pemohon, melainkan hak pakai. Contohnya kasus-kasus di DKI Jakarta mengenai tanah-tanah bekas konversi hak-hak yang lama.

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur *Non Litigasi*

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution (ADR)*. Ada juga yang menyebutkan sebagai mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK). (Priyatna Abdurrasyid, 2002 : 11) Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara berikut:

1. Negosiasi

Merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam *Alternative Disputes Resolution (ADR)*. Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi. Negosiasi sering terjadi di dunia usaha sebab esensinya adalah komunikasi dan tawar-menawar.

2. Proses Mediasi (*Mediation*)

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut *mediation*, menurut M. Echols & Hasan Shadily adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. Mediator adalah orang yang menjadi penengah. (Joni Emirzon, 2000:67) Sedangkan menurut Folberg & Taylor mediasi adalah suatu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan. Tujuannya mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka. (Joni Emirzon, 2000:68)

Menurut Priyatna Abdurrasyid (Priyatna Abdurrasyid, 2002 : 11) mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai *mediator* (penengah), namun penengah tidak diberi wewenang untuk mengambil keputusan yang mengikat. Dengan menggunakan berbagai prosedur, teknik, dan keterampilan perundingan, negosiator membantu para pihak menyelesaikan perselisihan mereka. Mediator juga merupakan seorang fasilitator yang jika diperlukan dalam beberapa bentuk mediasi memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan. Tetapi dia tidak diberi wewenang membuat keputusan yang mengikat.

Keberhasilan proses mediasi sangat tergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima masing-masing pihak. Peran mediator sendiri dalam membantu para pihak adalah secara sistematis berusaha mengisolasi isu-isu konflik agar tidak melukai para pihak. Jika proses mediasi tidak berhasil, para pihak masih dapat didorong menyelesaikan konfliknya dengan cara lain, misalnya arbitrase. Mengembangkan dan mencari berbagai kemungkinan untuk menyelesaikan konflik merupakan tugas mediator. Juga mencari kesepakatan yang dapat mengakomodasi kepentingan masing-masing pihak bersengketa.

3. Proses Konsiliasi

Konsiliasi (*conciliation*) dapat diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah. Konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan, membuat usulan-usulan guna penyelesaian persoalan. Namun keputusan tersebut tidak mengikat.

4. Proses Fasilitasi (*Facilitation*)

Dalam perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama. Dalam hal ini fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar komunikasi para pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama atau tempat pertemuan.

5. Proses Penilai Independen

Penggunaan jasa pihak ketiga yaitu penilai independen yang tidak memihak adalah salah satu proses yang dapat digunakan dalam penyelesaian suatu perkara. Pihak ketiga yang independen dan tidak memihak ini akan memberikan pendapat fakta-fakta dalam perkara. Pihak-pihak yang berperkara menyetujui pendapat penilai independen menjadi suatu keputusan final dan mengikat. Jadi penilai independen ini selain pelaku investigasi juga pembuat keputusan. Pihak-pihak bersengketa juga dapat menjadikan pendapat atau saran dari penilai independen sebagai bahan pertimbangan dalam negosiasi selanjutnya.

6. Proses Arbitrase

Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* (bahasa latin) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan. Arbitrase merupakan proses mudah yang dipilih para pihak secara sukarela karena ingin perkaranya diputus oleh juru pisah yang netral keputusan juru pisah ini bersifat final dan mengikat.

Pengertian arbitrase menurut Pasal 1 Ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 adalah cara penyelesaian satu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Penulis merumuskan arbitrase sebagai suatu penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil nanti bersifat mengikat dan final. Tahapan-tahapan penyelesaian alternatif sengketa sebagai berikut:

Awalnya para pihak yang bersengketa bertemu secara langsung, melakukan konsultasi atau negosiasi dengan itikat baik berdasarkan musyawarah dan mufakat. Penyelesaian sengketa sepenuhnya di tangan mereka. Menentukan sendiri penyelesaian yang mereka inginkan berdasarkan kompromi. Dalam waktu 14 hari telah ada suatu kesepakatan tertulis dari mereka. Apabila usaha musyawarah tidak berhasil mereka dapat meminta bantuan pihak ketiga (perseorangan) yang bertindak sebagai mediator. Dalam 14 hari telah tercapai suatu kesepakatan tertulis mereka.

Apabila usaha mediasi ini tidak berhasil, maka mereka dapat menghubungi Lembaga Arbitrase atau Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa untuk meminta seorang mediator. Hal ini bertujuan untuk mencari jalan keluar. Mediator memegang teguh kerahasiaan. Paling lama dalam 30 hari harus tercapai kesepakatan tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.

Kesepakatan tertulis dan bersifat final mengikat ini harus dilaksanakan para pihak dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri paling lama 30 hari sejak penandatanganan. Apabila usaha musyawarah dan mediasi juga tidak berhasil, maka para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui arbitrase. Ini harus diselesaikan dalam waktu 180 hari sejak arbiter atau majelis arbitrase dibentuk.

4. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Khusus (Tim Ad hoc BPN RI – POLRI) Sesuai Memorandum of Understanding (MoU) BPN RI dengan POLRI SKB Nomor 10/SKB/XII/2010 – B/31/XII/2010 tanggal 3 Desember 2010.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan POLRI membuat surat keputusan bersama yang dituangkan dalam Memorandum of Understanding (MoU) BPN RI dengan POLRI melalui SKB Nomor 10/SKB/XII/2010 – B/31/XII/2010 tanggal 3 Desember 2010 hal ini guna mempercepat penyelesaian masalah pertanahan yang ada. Adapun jalur khusus ini memuat tentang Sidik Sengketa yakni ada indikasi pidana, pelanggaran Undang-Undang. Yang kedua kerjasama dalam Tuntas sengketa yakni penyelesaian sengketa yang mendapat prioritas berpotensi untuk di mediasi.

D. SIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

1. Aturan hukum yang mengatur tentang tata cara pemberian dan pengalihan tanah eks Hak Guna Usaha diatur sebagai berikut:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah,
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.
2. Penyelesaian Sengketa melalui Strategi Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
 - a. upaya penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Litigasi.
 - b. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur *Non Litigasi* dengan cara Negosiasi, Proses Mediasi (*Mediation*), Proses Konsultasi, Proses Fasilitasi (*Facilitation*), Proses Penilai Independen, Proses Arbitrase.
 - c. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Khusus (Tim Ad hoc BPN RI – POLRI) Sesuai Memorandum of Understanding (MoU) BPN RI dengan POLRI SKB Nomor 10/SKB/XII/2010 – B/31/XII/2010 tanggal 3 Desember 2010.

B. Saran

1. Diharapkan UUPA perlu disempurnakan agar sesuai dengan perkembangan negara Republik Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang ada, diharapkan juga

kepada Pemerintah dan instansi terkait seperti Kantor Pertanahan dapat bersinergi dalam memberikan pelayanan terhadap permohonan Hak Guna Usaha sehingga tidak ada aturan hukum yang tumpang tindih yang merugikan masyarakat dan diharapkan juga Badan Pertanahan Nasional Republik dalam menjalankan kewenangannya atas hak penguasaan tanah perlu ditingkatkan seperti memutakhirkan sistem yang ada sehingga pemohon Hak Guna Usaha dapat mengakses informasi melalui sistem internet.

2. Harus penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan khusus pertanahan dalam sistem peradilan Indonesia dengan dibuatnya Undang-Undang sebagai dasar pembentukan pengadilan khusus pertanahan berikut hukum acaranya dengan pembuktian materil untuk mempertahankan UUPA dan peraturan pertanahan lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdurrasyid, Priyatna, *Abitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002

Dalimunthe, Chadidjah, *Politik Hukum Agraria Nasional terhadap Hak-Hak atas Tanah*, Medan, Yayasan Pencerahan Mandailing, 2008

Djojodirjo, MA. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982

Emirzon, Joni, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000

Hutagalung, Arie S., *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, kampus UI Depok, 2002

K. Wantjik, *Hukum Acara Perdata*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997

Muchsin, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Jakarta, Badan Penerbit Iblam, 2005

Sembiring, Sentosa, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan tentang Badan Peradilan dan Penegakan Hukum*, Nuasa Aulia, Bandung, 2006

_____, *Teori Hukum Mengingat dan Mengumpulkan Kembali*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak –Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010

Suwardi, Sri Setianingsih *Perbuatan Melawan Hukum Secara Khusus, Laporan Akhir Kompedium Bidang Perbuatan Melawan Hukum*, BPHN, 1996/1997

Thalib, Hambali, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012

Purba, Orinton, *Petunjuk Praktis bagi RUPS Komisaris dan Direksi Perseroan Terbatas agar terhindar dari jerat hukum*, Swadaya Group, Jakarta, 2011

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor Per-02/MBU/2010 tentang Tata cara Penghapusbukuan dan Pemindatanganan Aktiva tetap Badan Usaha Milik Negara.

Peraturan Menteri Negara BUMN Nomor : PER-06/MBU/2010 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara BUMN Nomor : PER-02/MBU/2010 Tata Cara

Penghapusbukuan Dan Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara