

TESIS

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH
DI KAWASAN WADUK TUNGGU PAMPANG KOTA MAKASSAR**

**Diajukan Oleh
MUHAMMAD TAUFIQ
NIM: 4620101025**

UNIVERSITAS



BOSOWA

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS BOSOWA

2022

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH DI KAWASAN WADUK TUNGGU PAMPANG KOTA MAKASSAR
2. Nama Mahasiswa : MUHAMMAD TAUFIQ
3. NIM : 4620101025
4. Program Studi : Ilmu Hukum

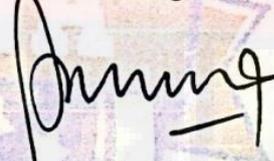
Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.
NIDN. 0909096702

Pembimbing II



Dr. Andi Tira, S.H., M.H.
NIDN. 0920086701

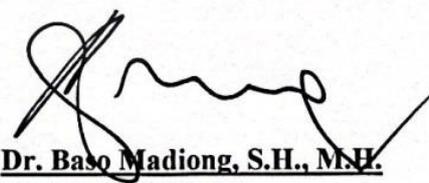
Mengetahui :

Direktur
Program Pascasarjana



Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, M.S.
NIDN. 0005086301

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum



Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.
NIDN. 0909096702

HALAMAN PENERIMAAN

Pada Hari / Tanggal : Kamis, 9 Juni 2022

Tesis Atas Nama : Muhammad Taufiq

Telah diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memenuhi gelar Magister pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN TESIS

Ketua : Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.

Pembimbing I

Sekretaris : Dr. Andi Tira, S.H., M.H.

Pembimbing II

Anggota Penguji : 1. Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.

2. Dr. Kamsilaniah, S.H., M.H.

Makassar,

Direktur Pascasarjana



Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, M.S.
NIDN-0005086301

PERNYATAAN KEORISINILAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Taufiq

Nim : 4620101025

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Tesis : Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di
Kawasan Waduk Tunggu Pampang Kota Makassar

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya serahkan ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Makassar, Juni 2022

Pembuat Pernyataan



MUHAMMAD TAUFIQ

ABSTRAK

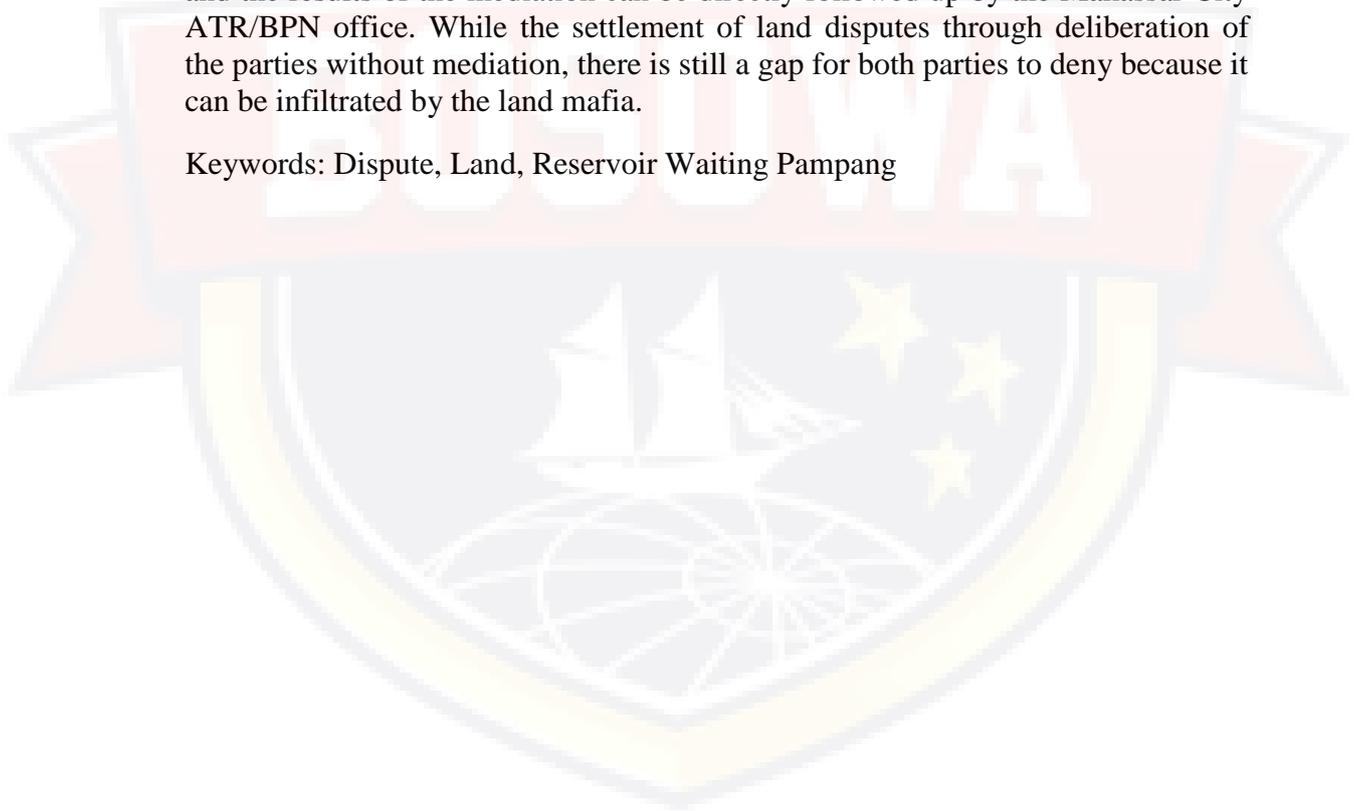
Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: 1) Penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang 2) Efektivitas penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang. Metode penelitian yang di gunakan adalah studi hukum. Hasil studi menunjukkan 1) Masyarakat Waduk Tunggu Pampang lebih memilih penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar dan musyawarah para pihak tanpa mediasi di Kecamatan Manggala mematuhi aturan dan peraturan mediasi sengketa Tanah diatur dengan keputusan kepala ATR/BPN Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penyelesaian dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.. Proses penyelesaian suatu sengketa memiliki beberapa pendekatan yang salah satunya adalah mediasi yang merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan Cari bentuk kesepakatan penyelesaian yang dapat disepakati oleh para pihak atau masyarakat menantang di Waduk Tunggu Pampang. 2) Penyelesaian sengketa hak atas tanah di kawasan Waduk Tunggu Pampang lebih efektif melalui mediasi dibanding secara musyawarah tanpa mediator. Hal itu disebabkan karena hasil mediasi lebih berkepastian hukum dan hasil mediasi dapat langsung ditindak lanjut oleh kantor ATR/BPN Kota Makassar. Sedangkan penyelesaian sengketa Tanah melalui musyawarah para pihak tanpa mediasi masih terdapat celah untuk diingkari oleh kedua belah pihak karena bisa disusupi oleh mafia Tanah

Kata Kunci : Sengketa, Tanah, Waduk Tunggu Pampang

ABSTRACT

This study aims to determine: 1) Settlement of land rights disputes after the construction of the Waiting Pampang Reservoir 2) The effectiveness of the settlement of land rights disputes after the construction of the Waiting Pampang Reservoir. The research method used is normative law research. The results showed that 1) the people of the Tunggu Pampang Reservoir prefer to settle land disputes through mediation carried out by the Makassar City ATR/BPN Office and non-mediation parties deliberation in Manggala District in accordance with the regulations and mechanisms of land dispute mediation as regulated in the Decree of the Head of ATR. / BPN of the Republic of Indonesia Number 34 of 2007 concerning Technical Guidelines for Handling and Settlement of Land Problems. The process of resolving a dispute has several approaches, one of which is mediation, which is an effort to resolve disputes through negotiations upon by the parties or the community in dispute at the Waiting Pampang Reservoir. 2) Settlement of land rights disputes in the Waiting Pampang Reservoir area is more effective through mediation than through deliberation without a mediator. This is because the results of the mediation have more legal certainty and the results of the mediation can be directly followed up by the Makassar City ATR/BPN office. While the settlement of land disputes through deliberation of the parties without mediation, there is still a gap for both parties to deny because it can be infiltrated by the land mafia.

Keywords: Dispute, Land, Reservoir Waiting Pampang



KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Hasil Penelitian tesis ini. Adapun judul tesis ini adalah **“ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH DI KAWASAN WADUK TUNGGU PAMPANG KOTA MAKASSAR”**. Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan, untuk itu besar harapan penulis semoga Hasil Penelitian tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Hukum (M.H.) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Bosowa.

Terselesainya Tesis ini dengan baik berkat dukungan, motivasi, petunjuk dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, M.Si, selaku Rektor Universitas Bosowa ;
2. Bapak Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, M.S, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Bosowa ;
3. Bapak Dr. Baso Madiung, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Bosowa dan sekaligus Pembimbing I yang tidak pernah bosan dan lelah dalam membimbing, guna menyelesaikan Tesis ini;

4. Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H. , selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan masukan, saran dan petunjuk dalam proses menyelesaikan Tesis ini ;
5. Semua Bapak dan Ibu Dosen Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Bosowa yang telah mengajarkan dan memberikan banyak ilmu dengan tulus. Semoga Ilmu yang di berikan dapat bermanfaat di dunia dan akhirat ;
6. Seluruh Staff Program Pascasarjana Universitas Bosowa tanpa terkecuali yang telah banyak memberikan kemudahan kepada penulis terutama dalam hal administrasi akademik.
7. Rekan-rekan Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum yang telah membantu dan mendorong kami dalam penyelesaian Tesis ini.
8. Kepada Semua Pihak yang tidak sempat saya sebutkan namanya, saya mengucapkan banyak-banyak terima kasih atas motivasi dan bantuannya sehingga terselesainya Tesis ini dengan baik.

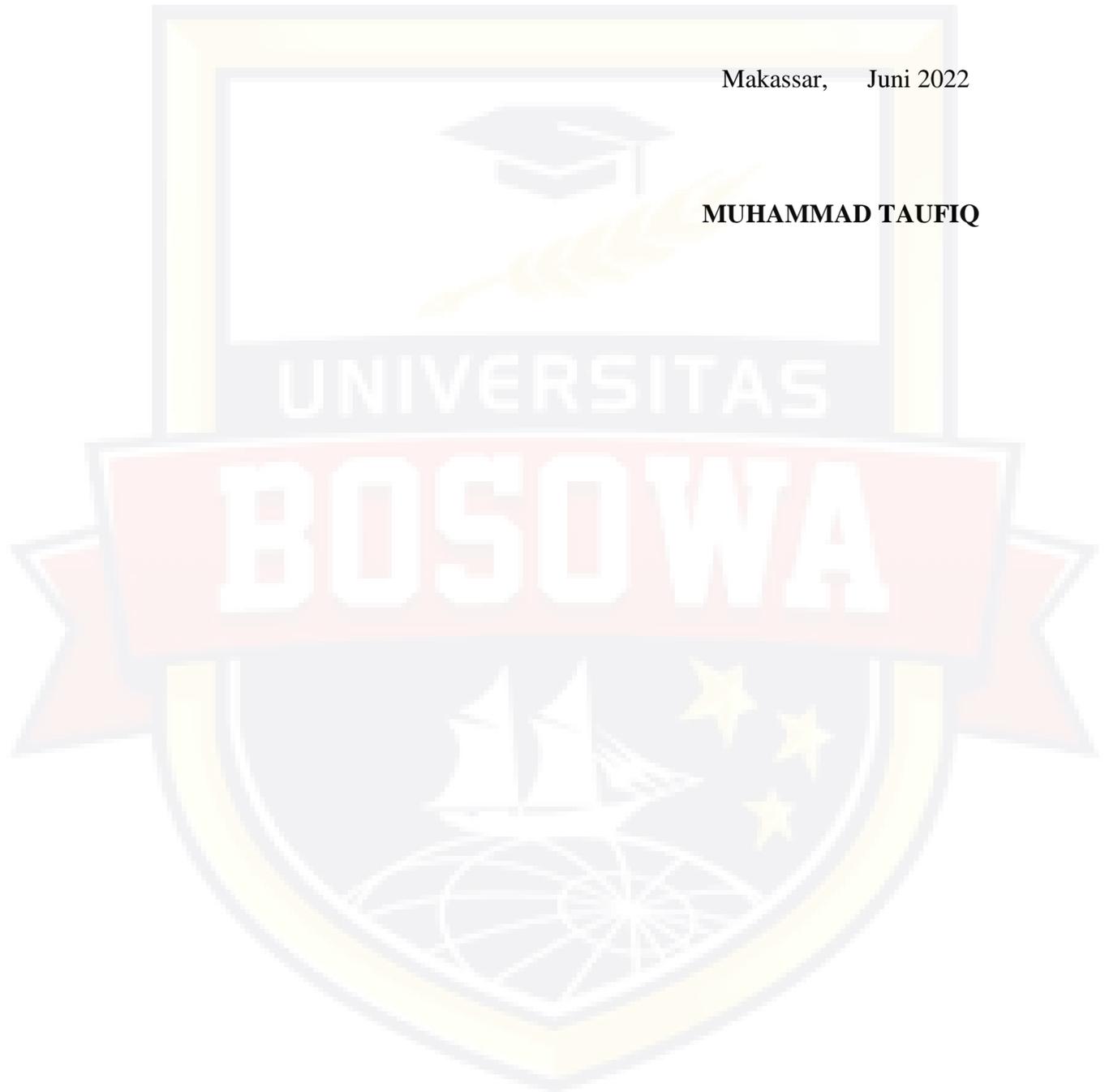
Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini, masih banyak kekurangan dan banyak mengalami kendala, oleh karena itu bimbingan, arahan, kritikan dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi hasil yang lebih baik.

Semoga Hasil Penelitian Tesis ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan juga bagi pembaca umumnya serta mampu menjadi referensi untuk teman-teman yang lain dalam penyusunan Tesis dikemudian hari. Atas bimbingan serta

petunjuk yang telah diberikan dari berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Makassar, Juni 2022

MUHAMMAD TAUFIQ



D A F T A R I S I

Halaman Sampul.	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Penerimaan.....	iii
Pernyataan keorisinilan.....	iv
Abstrak.....	v
Abstract.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi.....	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6

BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

A. Aspek Hukum Hak atas Tanah.....	8
1. Pengertian Hak atas Tanah.....	8
2. Kepemilikan Hak atas Tanah	13
3. Pengaturan Hak atas Tanah.....	23
4. Hak Menguasai Negara atas Tanah.....	28
B. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa.....	36
1. Pengertian Sengketa Pertanahan	45
2. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan	47
3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan	58

C. Tugas dan Tanggung Jawab ATR/BPN Nasional.....	62
D. Tertib Administarasi Pertanahan.....	67
E. Efektivitas Hukum	73
F. Kerangka Pikir	75
G. Definisi Operasional Variable.....	76
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitia.....	78
B. Tipe Penelitian	78
C. Jenis Dan Sumber Data	78
D. Teknik Pengumpulan Data.....	79
E. Analisis Data	79
F. Instrumen Penelitian.....	80
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Waduk Tunggu Pampang	81
B. Penegakan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pembangunan Waduk Tunggu Pampang	82
C. Efektivitas Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Setelah Pembangunan Waduk Tunggu Pampang	100
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. KESIMPULAN.....	104
B. SARAN	105

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan unsur utama dalam suatu masyarakat. Negara Republik Indonesia disebut sebagai Negara Agraris dan terdiri dari beberapa pulau (Negara Kepulauan). Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Di sisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itulah penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah dan pengaturannya menjadi tanggung jawab negara.

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat di dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), konsekuensi sebagai negara hukum, maka semua perbuatan, pemerintah, dan masyarakat harus berdasarkan hukum tidak terkecuali perbuatan hukum atas tanah. Dalam bentuk negara yang demikian, pemerintah akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat.

Pada satu sisi masih selalu mempertahankan hak-haknya, pada sisi lainnya pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya

kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat. Agar tata kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, maka diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman, kaidah atau pun standar yang dipatuhi oleh pemerintah dan masyarakat. Sebagai jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul sebagai masalah yang berkepanjangan seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

Masalah pertanahan merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai seperti aspek agama, sosial, ekonomi, budaya, supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat. Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib administrasi.

Fakta menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang tindih. Ada sekelompok masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas, bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki tanah, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap¹.

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kepastian hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan, riwayat perolehan hak atas tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya. Hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti halnya keliruan atas batas-batas tanah maupun keliruan atas perolehan hak warisan.

ATR/BPN Nasional berperan dalam melayani masyarakat untuk mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bilamana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai hak atas tanah

Semua permasalahan memerlukan penyelesaian yang tuntas. Terutama apabila permasalahannya di bidang pertanahan karena keberadaan, tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia, bermacam-macam jalur penyelesaian yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah pertanahan tersebut. Salah satunya adalah dengan penyelesaian sengketa alternatif yaitu mediasi.

¹ Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pengadaan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta 1993, hal. 100.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan/litigasi, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan.

Berkenaan dengan sengketa hukum pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan atau secara alternatif sangatlah memungkinkan karena kepercayaan masyarakat yang semakin menurun terhadap lembaga pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui cara perundingan, merupakan jalan keluar yang sangat bermanfaat. Dalam penyelesaian sengketa khususnya sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling kompleks di masyarakat dilihat dari pengaduannya memang banyak terjadi dalam berbagai kasus, serta penyelesaian dengan akhir "*win-win solution*" yang merupakan harapan dari masyarakat membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut.

Di dalam praktiknya, penyelesaian sengketa pertanahan melalui ADR menunjukkan kecenderungan kalau masyarakat telah meperoleh tempat. Secara lingkup formal BPN melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang ATR/BPN Nasional telah membentuk Deputy Bidang Pengkajian dan

Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur organisasi BPN. Dan dalam teknis pelaksanaannya BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007.

Berdasarkan pra penelitian penulis terhadap sengketa hak atas tanah yang terjadi di Waduk Tunggu Pampang disinyalir masih adanya beberapa warga yang hak kepemilikan tanahnya masih belum pasti, akibat pembangunan dan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Waduk Tunggu Pampang berimbas pada kepemilikan Tanah masyarakat yang tinggal di pinggir waduk. Muncul sengketa Tanah seperti batas-batas Tanah, luas Tanah, dan kapasitas pemilik hak atas Tanah . Sesuai informasi awal pada saat pra penelitian bahwa pemerintah perlu melaksanakan upaya penertiban dalam pertanahan melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di sekitar waduk tunggu Pampan, namun hingga kini masih terdapat sengketa Tanah yang diduga karena ada beberapa warga yang tanahnya tidak masuk dalam PRONA sehingga sampai saat ini belum terdaftar di Kantor Pertanahan Makassar.

Upaya penyelesaian sengketa Pertanahan, sudah di upayakan oleh masyarakat melalui musyawara maupun secara mediasi namun sebagian sengketa belum terselesaikan secara baik.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam Tesis dengan judul : **Analisis**

Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kawasan Waduk Tunggu Pampang.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang?
2. Bagaimanakah efektivitas penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka adapun tujuan penulisannya yaitu untuk mengetahui:

1. Penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang.
2. Efektivitas penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat , baik secara Teoritis maupun praktis sebagai berikut:

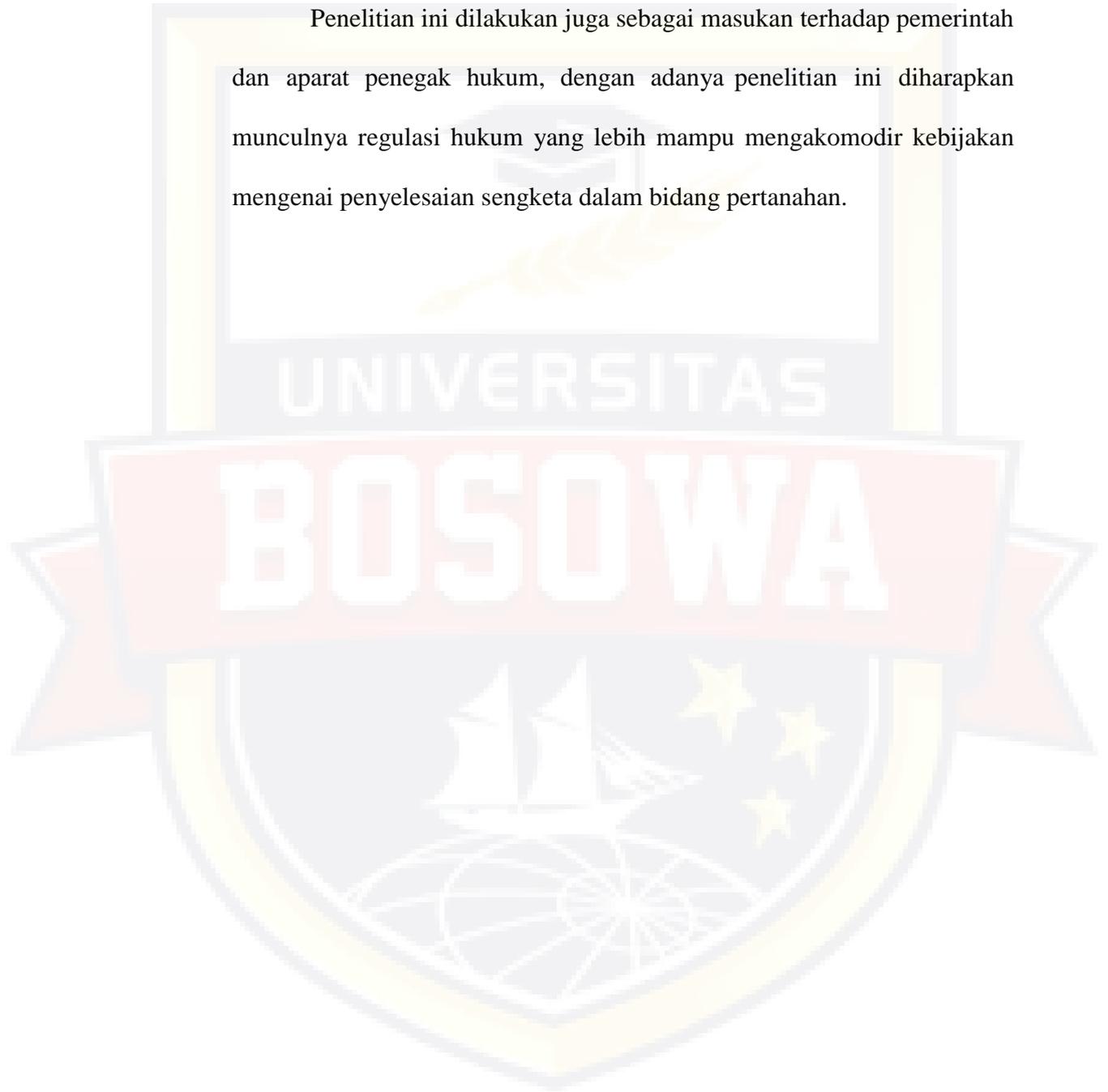
- 1) Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi ilmu-ilmu di kalangan masyarakat bahwa pentingnya mewujudkan perlindungan terhadap hak atas tanah dan dijadikan sebagai bahan acuan agar dikembangkan oleh penulis dengan pembahasan serupa yang akan

dilakukan selanjutnya

2) Praktis

Penelitian ini dilakukan juga sebagai masukan terhadap pemerintah dan aparat penegak hukum, dengan adanya penelitian ini diharapkan munculnya regulasi hukum yang lebih mampu mengakomodir kebijakan mengenai penyelesaian sengketa dalam bidang pertanahan.



BAB II

KAJIAN TEORI DAN KERANGKA KONSEPTUAL

A. *Aspek Hukum Hak Atas Tanah*

1. **Pengertian Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 ayat (1) bahwa :

“Atas dasar menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikandan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”²

dengan jelas tertulis macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Hak atas tersebut adalah :

a. Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam ayat (1) tertulis bahwa :

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah: ayat (2), milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.³ yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal (6).” Hak milik itu sendiri berdasarkan Ayat (2) dari pasal ini

² Harsono Soni, Undang-undang Agraria (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal.6.

³ Sudaryo Soimun, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 1

menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁴

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 28 menyatakan bahwa :

“Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.”⁵

Apabila pemegang hak guna usaha dapat memelihara, memanfaatkan tanahnya dengan baik, kepadanya diberi kesempatan untuk melakukan usaha di atas tanahnya itu untuk selama 25 sampai 35 tahun dan kemungkinan dapat diperpanjang dengan 25 tahun lagi, tentunya hal ini sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah dengan catatan bahwa tanah itu dimanfaatkan untuk perkebunan karet, kelapa sawit, kina, dan lain sebagainya.⁶ Jadi hak guna usaha dalam hal ini hanya semata-mata diperuntukkan bagi suatu kegiatan produksi tertentu serta mempunyai batas waktu tertentu dalam pengolahannya.

c. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA mengatur tentang hak guna bangunan yang menyatakan bahwa :

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memperoleh bangunan-bangunan atas tanah yang bukan

⁴ *Ibid*, hal.9.

⁵ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal.14

⁶ G. Kartasapoetra. *Masalah Pertanahan di Indonesia* (Jakarta: Rineka Cipta), hal. 8.

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”⁷

Hak guna bangunan berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa hanya diperuntukkan dalam hal mendirikan dan mempunyai bangunan. Mendirikan berarti membuat bangunan baru atau membeli bangunan yang berdiri di atas hak guna bangunan.

d. Hak Pakai

Pengertian hak pakai menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria(UUPA) adalah sebagai berikut :

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang- undang ini.”⁸

Ketentuan pasal di atas menjelaskan bahwa setiap orang diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan baik secara cuma-cuma dengan pembayaran ataupun dengan pemberian berupa jasa akan tetapi tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

⁷ *Ibid*, hal.16.

⁸ *Ibid*, hal.17-18.

e. Hak Sewa

Hak sewa dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 44 Ayat (1) yang menyatakan bahwa:

“Seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”

Apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Pembayaran sewa dapat dilakukan :

1. Satu kali atau pada tiap waktu-waktu tertentu.
2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Mengenai prosedur untuk memperoleh hak sewa tersebut harus melalui suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris atau camat setempat sehingga memiliki dasar hukum.⁹

f. Hak Membuka Tanah Dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dalam peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam Undang- undang Pokok

⁹ Boedi Harsono, 2004, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan., hal. 19.

Agraria (UUPA) khususnya Pasal 46 Ayat (1) dan (2).

2. Kepemilikan Hak atas Tanah

Macam-macam Hak Atas Tanah sangat banyak, sesuai dengan pernyataan pasal 16 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan tentang Hak-hak Atas Tanah yang bersifat tetap antara lain;¹⁰ hak Milik, hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, hak Pakai, hak Sewa, hak Membuka Tanah, hak Memungut Hasil Hutan dan Pasal 53 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan Hak-hak Atas Tanah yang bersifat sementara antara lain; hak Gadai, hak Usaha Bagi Hasil, hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian Sesuai dengan judul dan fokus penelitian yang dilakukan peneliti, maka peneliti hanya telah membahas dan menguraikan tentang hak milik atas tanah di bawah ini :

a. Pengertian Hak Milik

Perlu kita ketahui salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik. Sebab hak milik adalah hak yang paling terkuat, tersempurna dan terpenuhi dari pada hak-hak primer lainnya.¹¹ Hak ini sesuai dengan apa yang telah tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:¹² Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut,

¹⁰ *Ibid*, 2008, ha. 10.

¹¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 65.

¹² *Ibid* hal.64

dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹³ Akan tetapi pasal tersebut dibatasi dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.

Pasal 6 UUPA menegaskan, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa semua hak atas tanah pemilik tidak boleh menggunakan semua hak atas tanahnya secara bebas dan sesuka hatinya, namun disini pemilik tanah harus melihat aspek sosial dalam penggunaan tanahnya sehingga dapat bermanfaat bagi masyarakat sekitar khususnya dan bermanfaat bagi Negara secara umum.¹⁴

Hak Milik bersifat turun- menurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya ketika pemegang Hak Milik meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas.¹⁵ Hak Milik bersifat terkuat maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh

Hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.¹⁶ Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk

¹³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2004), hal. 29.

¹⁴ Penjelasan Umum angka II (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

¹⁵ Soejono, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003), hal.4.

¹⁶ Mokhammad Najih, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012), hal.235

mendirikan bangunan. Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.¹⁷ Hal ini ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Terlepas dari unsur-unsur Hak Milik, tetap harus ada keseimbangan antara Hak Milik atas semua tanah dan fungsi sosial.¹⁸

Setelah peneliti membahas Hak Milik menurut Undang-undang Pokok Agraria, selanjutnya peneliti akan membahas mengenai Hak Milik menurut Hukum Adat. Dalam Hukum Adat dikenal dengan Hak Ulayat, Hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban masyarakat adat dan berhubungan dengan tanah yang terletak diwilayahnya.¹⁹

Hak Ulayat sendiri mempunyai kekuatan ke luar dan ke dalam, yang dimaksud dengan hak ke luar adalah masyarakat adat berhak untuk memungut hasil dari tanah adat sendiri dan berhak menolak orang asing untuk berbuat demikian.²⁰ Hak ke dalam adalah hak ke dalam disini lebih condong dalam permasalahan hubungan antara masyarakat adat, dimana masyarakat adat berhak untuk mengatur hasil pemungutan dari tanah adat berdasarkan kesepakatan masyarakat adat,

¹⁷ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2005), hal.45.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal.243.

¹⁹ *Ibid*, hal. 185.

²⁰ Mohammad Hatta, 2005, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta hal.32.

supaya masing-masing anggota mendapatkan bagian yang sah.²¹

Hak Ulayat itu bukan hak milik dalam arti yuridis yang selama ini kita kenal, namun hak kepemilikan bersama. Perlu diketahui, di bawah Hak Ulayat adalah Hak Kepala Adat dan para Tetua Adat. Wewenang dari Kepala Adat dan para Tetua Adat adalah mengelola, mengatur dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah bersama tersebut.²²

b. Peralihan Hak Milik

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.²³

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah

²¹Mokhammad Najih, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012), hal.282.

²²*Ibid* hal. 183.

²³Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hal. 64.

yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertipikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.²⁴

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Dialihkan/pemindahan hak.

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.²⁵

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah

²⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenamedia, 2012), hal. 93

²⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 52.

Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

c. Subjek Hak Milik

Subjek yang dapat mempunyai hak milik atas tanah menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah :²⁶

1. Perseorangan.

Dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.²⁷ Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik.

2. Badan-badan Hukum

Dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat- syaratnya.²⁸ Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak

²⁶ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung: P.T. Alumni, 2006), hal.53.

²⁷ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 6.

²⁸ *Ibid*, hal. 7.

Milik atas tanah, yaitu bank- bank yang didirikan oleh negara (bank negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik adalah bank milik pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Pokok Agraria bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya terhapus demi hukum atau karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.²⁹

d. Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu:

a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

²⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 348

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*), yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh Ketua adat.³⁰

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.³¹

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.³² Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu:³³

1) Tanah adat masa lampau, tanah adat masa lampau ini berlaku

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 80.

³¹ Harsono, *Hukum Agraria* ., hal. 81.

³² Soejono, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003), hal. 15.

³³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 10.

pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, dimana pemilikan pada saat itu tanpa ada bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis, jadi hanya pengakuan. Ciri-ciri tanah adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap, kemudian secara turun-temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa rumah adat, bahasa daerah yang ada di negara Republik Indonesia.

2) Tanah adat masa kini, tanah adat masa kini berlaku sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa *girik*, *petuk pajak* dan *pipil*, *hak agrarische eigendom*, *hak atas druwe*, *grant sultan*, dan hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal.

b. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah sudah ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, dimana diberikan kepada instansi yang berwenang dengan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dan tanah yang diberikan semula berstatus tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan

pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh ATR/BPN Nasional Republik Indonesia (BPNRI).

Adapun tanah yang termasuk dalam cakupan penguasaan negara adalah seluruh tanah yang berada di wilayah Indonesia, kecuali tanah yang sudah dihaki. Tanah negara pun termasuk tanah-tanah yang tidak dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat, badan hukum swasta dan badan hukum keagamaan atau badan sosial, meskipun dengan ketentuan seperti itu, penguasaan disini harus tetap melihat fungsi sosial yang termasuk unsur dari tanah.

c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 cara, yaitu:⁴⁵

1. Secara *Originair*

Terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2. Secara *Derivatif*

Subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum yang lain yang semula sudah berstatus tanah dengan Hak Milik, misalnya melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

3. Pengaturan Hak atas Tanah

Tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan pada bagian bumi. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.”¹² Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Dengan demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan

dengan sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UU Nomor 5 Tahun 1960. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 bahwa:

"Atas dasar hak menguasai dari negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

"Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum."³⁴

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam pasal 4 ayat (2) Undang- undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

"hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini member wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

³⁴ Harsono Soni, 2015 Undang-undang Agraria (Jakarta: Sinar Grafika,), hal.6.

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang di atas tanah, misalnya di atas tanah didirikan pemancar. Perairan air tawar, salah satunya waduk menempati ruang yang lebih kecil bila dibandingkan dengan lautan maupun daratan, namun demikian ekosistem air tawar memiliki peranan yang sangat penting karena merupakan sumber air rumah tangga dan industri yang murah. Perairan air tawar merupakan tempat disposal/pembuangan yang mudah dan murah. Waduk merupakan salah satu contoh perairan tawar buatan yang dibuat dengan cara membendung sungai tertentu dengan berbagai tujuan yaitu sebagai pencegah banjir, pembangkit tenaga listrik, pensuplai air bagi kebutuhan irigasi pertanian, untuk kegiatan perikanan baik perikanan tangkap maupun budidaya karamba, dan bahkan untuk kegiatan pariwisata. Dengan demikian keberadaan waduk telah memberikan manfaat sendiri bagi masyarakat di sekitarnya. Waduk mempunyai karakteristik yang berbeda dengan badan air lainnya. Waduk menerima masukan air secara terus menerus dari sungai yang mengalirinya.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diyakininya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya

rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang No. 5 tahun 1960 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Peraturan perundang-undangan yang didalamnya mengatur hak

atas tanah, antara lain, yaitu³⁵:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- c. Undang-undang Republik Indonesia No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala ATR/BPN Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

³⁵ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta. hal.50

4. Hak menguasai negara atas tanah

Kamus Umum Bahasa Indonesia kata “menguasai” berarti kedudukan berkuasa atas suatu atau memegang kekuasaan atas sesuatu.¹⁸ Rumusnya adalah bahwa negara memegang kekuasaan atas sumber-sumber daya agraria sebagaimana tertera dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bahwa, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak menguasai negara merupakan instrument (bersifat instrumental), sedangkan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan tujuan (*objectives*).¹⁹ Aspek hak menguasai negara dan aspek untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat merupakan satu kesatuan, sehingga terdapat hubungan hukum antara negara dengan tanah yang ada dalam wilayah negara. Hubungan antara negara dengan tanahnya ada 3 macam sebagaimana dikemukakan oleh Notonegoro, yaitu:

- a. Negara sebagai subjek, yang kita persamakan dengan perseorangan, sehingga dengan demikian hubungan antara negara dengan tanah itu mempunyai sifat *privatrechtelijk*. Hak negara terhadap tanah lantas sama dengan perorangan.
- b. Negara sebagai subjek tidak diberi kedudukan sebagai perorangan, tetapi sebagai negara. Jadi, sebagai badan kenegaraan, sebagai badan yang *publikrechtelijk*. Kalau bentuk ini yang diinginkan, maka negara tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan perorangan

c. Hubungan antara negara langsung dengan tanah ini tidak sebagai subjek perorangan dan tidak dalam kedudukan sebagai negara, yang akan memiliki tetapi sebagai negara yang menjadi personifikasi tentang rakyat seluruhnya, sehingga dalam konsepsi ini negara tidak terlepas dari rakyat; negara hanya menjadi pendiri, menjadi pendukung kesatuan-kesatuan rakyat.

Negara bukanlah pemilik, melainkan hanya sebagai penguasa, dalam kaitannya dengan kewenangan negara untuk menguasai, walaupun negara hendak dikatakan sebagai pemilik, maka harus dipahami dalam konteks hukum publik (*publiekrechtstelijk*) bukan sebagai pemilik (*eigenaar*) dalam pengetahuan bersifat keperdataan (*privaatrechtstelijk*).²¹ Artinya, negara memiliki kewenangan secara juridis formal sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan pengendali kegiatan-kegiatan penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah dan sumber daya agraria lainnya. Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeriharaan tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:
 - a. membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang);

- b. mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA);
 - c. mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA)
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk wewenang ini adalah:
 - a. menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga Negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA)
 - b. menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
 3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk wewenang ini adalah:
 - a. mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
 - b. mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah
 - c. mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang

bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan

Tujuan dari hak menguasai negara atas tanah yaitu untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan kepada daerahdaerah Swastantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara, dan perusahaan-perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan hak pengelolaan.

1. Pembuktian Hak-Hak Atas Tanah

Setiap kepemilikan kebendaan harus dilengkapi dengan tanda bukti kepemilikan atas benda tersebut, termasuk kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis. Alat bukti kepemilikan tanah dapat berupa :

- a. Sertifikat, yaitu surat tanda bukti hak atas tanah yang di dalamnya tercantum data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya
- b. Akta tanah yaitu surat tanda bukti berisi keterangan kepemilikan tanah yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yang dimaksud

adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau camat sebagai PPAT sementara.

- c. Girik yaitu surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ATR/BPN Nasional
- d. *Letter C* (buku huruf C) merupakan bukti kepemilikan tanah yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. *Letter C* memuat data tanah tetapi tidak lengkap, dan terdapat pula sejarah peralihan hak terhadap tanah tersebut. *Letter C* merupakan bukti pajak atas tanah pada zaman Belanda, tetapi sampai sekarang masih ada yang menjadikannya sebagai bukti kepemilikan tanah
- e. Kuitansi (tanda terima) yaitu surat yang dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dengan ditanda tangani serta dibubuhi materai secukupnya.

2. Berakhirnya atau hapusnya Hak Atas Tanah

a. Hapusnya Hak Milik

Urip Santoso menyatakan bahwa : Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu :

1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan;

4. karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;

5. karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah. Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

b. Hapusnya Hak Guna Usaha

Urip Santoso menyatakan bahwa : Menurut Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan berakibat tanahnya menjadi tanah negara, adalah:

1. berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
2. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban- kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuanketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak Guna Usahanya dicabut;
5. tanahnya diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;

7. pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.

c. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Urip Santoso menyatakan bahwa hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah:

1. berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
2. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
 - b. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
 - c. putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak Guna Bangunannya dicabut;

5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan

d. Hapusnya Hak Pakai

Urip Santoso menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Pakai, yaitu:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 1. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai;
 2. dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai
 3. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. hak pakainya dicabut;
- e. diterlantarkan;

- f. tanahnya musnah;
- g. pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang

Hak Pakai

- e. Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan
 - a. Urip Santoso Jangka waktunya berakhir.
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan
 - c. tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak sewa untuk bangunan sebelum jangka waktunya berakhir.
 - d. Hak Milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum
 - e. Tanahnya musnah

B. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dapat pula dimiliki oleh orang baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”³⁶

Pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan pasal Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah

³⁶ Harsono Soni, Undang-undang Agraria (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal.6

permukaan bumi.³⁷ Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan:³⁸

- a. Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara
- b. Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Pengertian tanah sebenarnya adalah kata pengganti dari kata “Pembebasan Tanah” yang semakin buruk penafsirannya akibat praktik pembebasan tanah. Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pendapat Sumardjono tentang penjelasan pengadaan tanah, yaitu: “Pengadaan tanah ialah tindakan pemerintah untuk memperoleh tanah dalam berbagai kegiatan pembangunan, khususnya pada kepentingan umum”. Kewenangan pemerintah menyediakan tanah demi pembangunan bagi kepentingan umum adalah implementasi pemanfaatan tanah yang punya fungsi sosial serta melibatkan hubungan hukum hak-hak atas tanah masyarakat beserta pembebasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian.³⁹

³⁷ H.Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan* (Bandung: Kencana., 2009), hal. 26.

³⁸ H.Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, hal. 27

³⁹ AB Tenriawati, Z Makkawaru, A Tira. 2021. *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipa-Nipa Di Kabupaten Gowa* - CLAVIA: Journal of Law, journal.unibos.ac.id Hal. 2

1. Fungsi sosial Tanah

Fungsi sosial hak atas tanah didasari teori yang dikembangkan pertama kali oleh Leon Duguit pada tahun 1922, yang berpendapat bahwa properti atau dikenal dengan kepemilikan hak atas tanah bukan merupakan hak tapi lebih dari itu merupakan fungsi sosial.⁴⁰ Tanah dalam pemahaman fungsi sosial harus dilindungi keberadaannya agar dapat memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat. Pasal 6 UUPA menempatkan dasar atau asas, bahwa: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pasal ini juga berkaitan dengan Pasal 18 UUPA yang menentukan bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama bagi rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dalam undang-undang.

Fungsi sosial tanah berarti bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki seseorang tidak dapat dibenarkan, jika tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan pribadinya (pemegang hak atas tanah), tetapi juga wajib mempertimbangkan kepentingan umum. Kepentingan umum dan kepentingan pribadi haruslah saling mengimbangi, hingga akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya.

2. Tipologi Kasus Pertanahan

Masalah pertanahan meliputi permasalahan teknis, sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang memerlukan penyelesaian. Permasalahan teknis merupakan permasalahan yang dihadapi baik oleh masyarakat maupun oleh

⁴⁰Rahayu Subekti, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, Dan Penerapannya Di Indonesia)”, Jurnal Yustisia. Vol. 5, Nomor 2 Mei-Agustus 2016 hlm. 305. Website: jurnal.uns.ac.id, diakses pada 11 November 2020, pukul 03.27 WITA

BPN baik di pusat maupun daerah berkaitan dengan system perundang-undangan, administrasi dan mekanisme penanganan yang belum sempurna.⁴¹ Khusus berkenaan dengan sengketa di bidang pertanahan, dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, politik, dan social. Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilah menjadi lima kelompok, yaitu:⁴²

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain.
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan eksekusi penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Tipologi sengketa pertanahan yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dikelompokkan menjadi 8 (delapan), dan dalam pengalaman Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), pola sengketa pertanahan dibagi menjadi 8 (Delapan) yaitu:⁴³

- a. Penguasaan dan pemilikan tanah,

⁴¹ Moh. Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah* (Cet. I; Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2014), hal. 107.

⁴² Maria S.W Sumardjono, dkk, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, hal.2.

⁴³ <http://www.bpn.gi.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, Jumat, 10 Oktober 2021, Pukul 09.01 Wita

- b. Penetapan hak dan pendaftaran tanah,
- c. Batas atau letak bidang tanah,
- d. Pengadaan tanah,
- e. Tanah objek landreform,
- f. Tuntutan ganti rugi tanah partikelir,
- g. Tanah ulayat,
- h. Pelaksanaan keputusan pengadilan.

Berbagai sengketa pertanahan itu telah mendatangkan berbagai dampak baik secara ekonomi, social, dan lingkungan. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa itu, maka semakin besar biaya yang harus dikeluarkan. Dampak sosial dari sengketa yaitu terjadinya kerenggangan sosial di antara warga masyarakat, termasuk hambatan bagi terciptanya kerja sama di antara mereka.

Jika dilihat dari segi konflik hukum, permasalahan tanah disebabkan oleh adanya 4 (empat) sebab pokok, yaitu:

1. Adanya tindakan salah satu pihak yang dinilai sebagai perbuatan melawan hukum atau melanggar hak-hak dari pihak yang lain. Perbuatan melawan hukum yang melanggar hak-hak dari pihak lain dapat berupa penyerobotan atau pendudukan tanah yang sudah dipunyai orang lain, pemindahan patok tanda batas kepemilikan tanah, penyalahgunaan dokumen surat-surat tanah atau keputusan hukum tertentu untuk mendapatkan atau menguasai tanah

dan pemalsuan dokumen untuk memperoleh hak atas tanah atau menguasai tanah orang lain.

2. Adanya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau melanggar dan merugikan hak-hak orang lain seperti pengesahan Berita Acara Pengumpulan dan Pemeriksaan data fisik yang belum mengandung kepastian hukum, penerbitan sertifikat yang data yuridisya (subyek hak) belum ada kepastian, dan surat keputusan pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat.
3. Putusan Pengadilan yang dianggap tidak adil dan merugikan kepentingan pihak tertentu sehingga putusan tersebut bukan menyelesaikan konflik namun justru memacu terjadinya sengketa ataupun konflik.
4. Kebijakan administrasi pertanahan yang belum terpadu dan sektoral telah membuka peluang penggunaan dokumen tanah dari instansi yang berbeda untuk mendapatkan penguasaan dan pemilikan tanah

Penetapan-penetapan yang sering menyebabkan sengketa pada umumnya adalah perbuatan (hukum) administrasi yang mengandung kekurangan (kesalahan, kekeliruan, keterlambatan, keganjilan, keanehan dan lain-lain sebagainya) di dalam penetapannya. Dari banyaknya perbuatan-perbuatan hukum yang mengandung kekurangan tersebut tidak seluruhnya dipersoalkan masyarakat, oleh karena mungkin sikap atau perilaku masyarakat kita sebagian besar masih menganut sikap pasif (sikap menerima nasib).

Perbuatan hukum administrasi yang mengandung kekurangan tersebut bentuknya bermacam-macam, di antaranya⁴⁴:

1. Perbuatan hukum tersebut dilakukan di bawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya (proseduril).
2. Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya, serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan (proseduril) akan tetapi isinya bertentangan dengan hukum atau melanggar moral, etika dan tata susila.
3. Perbuatan hukum tersebut dilakukan dibawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.

Pada prinsipnya, setiap tindakan hukum administrasi walapun dilakukan di bawah wewenangnya, akan tetapi apabila mengandung kekurangan adalah tidak sah. Hal ini ada kaitannya dengan azas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan kewibawaan pemerintah (*wetig gezag*).⁴⁵

Kegiatan-kegiatan administratif negara tersebut dapat berupa perbuatan-perbuatan administrasi biasa (non-yuridis) atau perbuatan-perbuatan hukum administrasi yang secara langsung menciptakan akibat hukum.

Perbuatan hukum administrasi yang dibahas dalam penelitian ini yaitu berupa penetapan. Penetapan yang dimaksud disini berupa penetapan batas tanah. Dalam Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala

⁴⁴ Rusmadi, Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni, 1991., hal. 7-8.

⁴⁵ *Ibid*, hal. 8.

ATR/BPN Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, bahwa “Penetapan Batas Tanah merupakan penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya di bidang tanah yang berbatasan dengan di damping oleh pejabat yang berkompoten. Penetapan batas tanah terdiri dari penetapan batas tanah hak dan penetapan batas tanah Negara.”

Mengenai penetapan batas tanah, berarti menyangkut penyelenggaraan kegiatan pengukuran bidang-bidang tanah yang dilaksanakan oleh pegawai ATR/BPN Nasional yang diberi kewenangan khusus sebagai juru ukur. Pengukuran bidang tanah sangat penting, untuk pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar dalam satu desa atau kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah (Peraturan Menteri Agraria/ Kepala ATR/BPN Nasional No. 3 Tahun 1997). Produk akhir dari pengukuran bidang-bidang tanah adalah peta-peta pendaftaran yang dibuat desa demi desa secara utuh dan dilengkapi dengan daftar subjek haknya. Peta-peta pendaftaran tanah merupakan hasil pengukuran secara sporadik yang memuat seluruh bidang tanah di suatu desa yang disertai dengan data

subjek hak atas tanah.⁴⁶ Peta atau gambar ukur data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, dikemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah bila hilang.. Karena, batas tanah seringkali juga menjadi pemicu timbulnya sengketa tanah. Perubahan batas tanah terjadi karena ada beberapa faktor diantaranya, adanya longsor, adanya perilaku bersaing antara dua orang atau lebih mengenai penguasaan tanah. Selaian faktor perubahan tanah, juga disebabkan karena kurang telitnya petugas pertanahan dalam pendaftaran tanah pada saat pengukuran tanah juga menyertai lahirnya sertifikat cacat hukum.

Jika dalam pengukuran batas tanah, dapat dinyatakan sebagai status hukum bidang tanah yang terdaftar, berarti terdapat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya. Adanya suatu hubungan hukum berarti terciptalah suatu kepastian hukum. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran yang ada diseluruh Indonesia.

⁴⁶ Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya sengketa Tanah Pada Pendaftaran HakMilik* (Cet. I; Mkassar: Dua Satu Press, 2014), hal. 162.

Menurut teori penyelesaian sengketa ataupun konflik (*conflict resolution theory*), akar konflik itu biasanya terdiri dari beberapa hal yang saling berkaitan, yaitu:⁴⁷

1. Masalah *resources* (sumber-sumber tanah, dana atau perumahan, dan lain sebagainya),
2. Masalah *interest* atau *needs* (kepentingan atau kebutuhan yang berbeda)
3. Masalah *values* (nilai-nilai agama, budaya, dan moral),
4. Masalah *information* (kurangnya informasi, tetapi juga misinformasi perbedaan persepsi,
5. Masalah *relationship* (hubungan antar individu),
6. Masalah *structures* (struktur kekuasaan), ketidakseimbangan kekuasaan.

Melihat beberapa penjelasan mengenai penyebab terjadinya suatu sengketa atau konflik dalam pertanahan, dapat diketahui bahwa suatu sengketa ataupun konflik banyak disebabkan oleh terdapatnya perbenturan kepentingan, jika ada pihak yang merasa diperlakukan tidak adil dan merasa kecewa maka kekecewaan itu dapat diwujudkan menjadi suatu konflik. Dalam Pasal 22 Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang BPN disebutkan bahwa Deputy Bidang pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas dan merumuskan serta melaksanakan pengkajian dibidang pengkajian dan penanganan sengketa

⁴⁷ *Ibid hal. 113.*

dan konflik pertanahan.⁵³ Dalam Pasal 23 di tentukan pula bahwa salah satu fungsi Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan adalah menyelenggarakan pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa dan konflik pertanahan..

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan terdiri dari dua suku kata, yaitu sengketa dan pertanahan. Pengertian tanah telah dijelaskan pada subbab sebelumnya. Sedangkan sengketa sering dihubungkan dengan kata konflik.

Pengertian sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan; pertikaian, perselisihan; Perkara (dalam pengadilan). Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup yang dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi *conflict of interest*. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua. Apabila pihak kedua⁴⁸ dapat menanggapi dan memuaskan pihak pertama, selesailah konflik tersebut. Tetapi apabila reaksi dari pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat atau memiliki nilai yang berbeda, terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Pengertian sengketa pertanahan termuat secara jelas dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala ATR/BPN Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, yang berbunyi :

“sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

⁴⁸Suyud Margono. *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004), hal. 34.

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun dengan pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan ATR/BPN Nasional.”

Jadi, pada hakikatnya sengketa pertanahan (tanah) merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum, dan lain sebagainya.⁴⁹

Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala ATR/BPN Nasional. Kasus pertanahan dapat berupa permasalahan status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala ATR/BPN Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu :

“Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

⁴⁹Jamaluddin, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan,” *Blog Jamaluddin*. http://fiaji.blogspot.com/2017/01/penyelesaiansengketaPertanahanfias._html (10 Oktober 2021).

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sifat permasatanah dari suatu sengketa ada beberapa macam:

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek- aspek sosial praktis (bersifat strategis).

2. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan

Adapun pemicu terjadinya sengketa misalnya:

- a. Kesalah pahaman;
- b. Perbedaan penafsiran;
- c. Ketidakjelasan pengaturan
- d. Ketidakpuasan;
- e. Ketersinggungan;
- f. Kecurigaan;
- g. Tindakan yang tidak patut, curang, tidak jujur;
- h. Kesewenang-wenangan atau ketidakadilan;
- i. Keadaan yang tidak terduga.

Menurut Kepala ATR/BPN Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada

tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah :

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakeimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
- c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya, karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Menurut Saidin, bahwa pada catatan statistik pengadilan di Indonesia, kasus- kasus sengketa pertanahan di peradilan formal menempati urutan pertama bila dibandingkan dengan kasus-kasus lainnya.

Masalah sengketa tanah tidak akan ada habisnya karena tanah mempunyai arti sangat penting bagi kehidupan manusia. Faktor penyebab dari konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna penguasaan tanah oleh negara, inkonsistensi, dan ketidak sinkronisasian antara undang-undang dengan kenyataan dilapang seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasi sekarang ini muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agraria.

Menurut Rusmadi Murad, timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) 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. Faktor penyebab munculnya permasalahan tentang kasus sengketa tanah antara lain Harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.⁵⁰ Jadi dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan :

- a. Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah.
- b. Keabsahan suatu hak atas tanah.
- c. Prosedur pemberian hak atas tanah.
- d. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda

⁵⁰ <http://fiaji.blogspot.com/2017/01/penyelesaiansengketaPertanahanfias.html>. *Op.Cit*

bukti haknya.⁵¹

Adapun Faktor intern dan ekstern yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara lain:

a. Faktor Intern

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut. belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang- undangan yang berlaku.

b. Faktor Ekstern

1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.

⁵¹ Dery Setiawan, "Makalah Sengketa Tanah," *Blog Dery Setiawan*.http://dery.blogspot.com/2017/01/makalah-sengketa-tanah_26.html. (26 Januari 2017)

2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

Jika ditinjau dari aspek sosiologi, faktor sosial yang berasal dari dalam masyarakat itu sendiri. Faktornya bermacam-macam yakni perubahan jumlah penduduk, penemuan-penemuan baru, konflik dalam masyarakat, dan pemberontakan atau revolusi.

Sengketa/konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat belakangan ini muncul dalam beragam bentuk. Pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut pun tidak sedikit, baik negara maupun institusi *civil society* seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Tetapi proses penyelesaian sengketa sering kali menemui jalan buntu sehingga menjadikan konflik berlarut-larut.

Secara mikro sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan /benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah.

Pembahasan mengenai akar sengketa/konflik pertanahan ini dibagi dalam dua kelompok yaitu:

1. Umum

Dari berbagai pendapat tentang akar masalah pertanahan, maka secara kompreherensif pada hakekatnya sengketa tanah yang terjadi di Indonesia disebabkan oleh:

- a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu;
 - b. Ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah;
 - c. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif;
 - d. Meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah;
 - e. Peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik secara horizontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur;
 - f. Masih banyaknya terdapat tanah terlantar;
 - g. Kurang cermatnya notaris dan pejabat akta tanah dalam menjalankan tugasnya;
 - h. Belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan; dan
 - i. Para penegak hukum belum kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara kinsekuen dan konsisten.
- Penyebab umum timbulnya sengketa bidang pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor non hukum

2. Hukum

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari sengketa/konflik pertanahan yang terjadi belakangan ini antara lain:

a. Tumpang Tindih Peraturan

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agrarian lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang Agraria. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan dan kebijakan agraria umumnya di Indonesia.

b. Regulasi Kurang Memadai

Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya, mengacu pada nilai-nilai dasar pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah sering kali diabaikan.

c. Tumpang Tindih Peradilan

Saat ini, terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang memang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal ini konflik tersebut disertai tindak pidana). Selain itu, kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria

juga menjadi pemicu timbulnya konflik. Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti timbulnya praktik Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup

d. Penyelesaian dan Birokrasi Berbelit-belit

Upaya hukum melalui pengadilan terkadang tidak pernah menuntaskan persoalan. Sebagai contoh, para pihak yang tidak menerima tanahnya diokupasi pihak lain bila mana menempuh jalur hukum tidak pernah memperoleh kepastian hukum. Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya tinggi dan waktu penyelesaian yang lama, belum lagi bila terjebak terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak pernah berpihak kepada yang benar. Sehingga bahwa kalau kehilangan seekor kambing jangan berurusan dengan hukum, karena bisa kehilangan sekandang kambing. Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat dan berbiaya murah, karena kondisi sebenarnya dalam berurusan dengan pengadilan adalah tidak sederhana, birokrasi yang berbelit-belit dan lama, dari pengadilan tingkat pertama sampai tingkat kasasi dan peninjauan kembali (PK), serta biaya yang cukup tinggi. Selain itu, pemerintah gagal menyelesaikan berbagai konflik pertanahan. Hal ini dipengaruhi tiga penyebab, yaitu tidak ada sistem yang dibangun secara baik dalam penyelesaian konflik pertanahan, kurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah tidak bertindak

obyektif dalam penyelesaian sengketa dan cenderung berpihak kepada yang kuat.

3. Faktor Non Hukum

Selain faktor hukum diatas, konflik pertanahan juga disebabkan oleh beberapa faktor non hukum berikut ini:

a. Tumpang Tindih Penggunaan Tanah

Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah. Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah. Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

b. Nilai Ekonomi Tanah Tinggi

Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh pemerintah. Sengketa/konflik pun timbul, bukan saja mengenai kepemimpinan tanah tetapi juga menyangkut penguasaan areal untuk perkebunan.

c. Kesadaran Masyarakat Meningkat

Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah

pun ikut narubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

d. Tanah Tetap, Penduduk Bertambah

Kasus sengketa tanah sebenarnya bukan fenomena baru, tetapi sudah sering terjadi. Kasus ini muncul sejak masyarakat 'mulai merasa kekurangan tanah, sebagai akibat ledakan jumlah fenomena dan penajahan. Pertumbuhan penduduk yang amat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap tanah dipertahankan mati-matian.

e. Kemiskinan

Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan, antara lain tingkat pendapatan, kesehatan, pendidikan, akses terhadap barang dan jasa, lokasi, geografis, gender, dan kondisi lingkungan. Kemiskinan tidak lagi dipahami hanya sebatas ketidakmampuan ekonomi, tetapi juga kegagalan menemui atau sekelompok orang dalam menjalani kehidupan secara bermartabat.

4. Khusus

Secara Khusus, pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai konflik yang berdampak sosial politik,

diberbagai wilayah di Republik Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa katagori sebagai berikut: pertama, masalah sengketa atas keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa atas keputusan pengadilan..

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Luar Pengadilan

Terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui ATR/BPN Nasional, solusi di luar peradilan (non litigasi), dan solusi melalui badan peradilan (litigasi). Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui cara berikut ini :

a. Solusi melalui ATR/BPN Nasional (BPN)

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan ATR/BPN Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala ATR/BPN Nasional. Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain mengenai masalah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke ATR/BPN

Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat di pertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali ATR/BPN Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala ATR/BPN Nasional berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Yang menjadi dasar hukum kewenangan pembatalan keputusan tersebut antara lain:

1. Undang-Undang Republik Indonesia No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala ATR/BPN Nasional No 3 Tahun 1999.
5. Putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung Republik Indonesia

b. Solusi di luar pengadilan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR)

Indonesia merupakan salah satu negara yang sering terjadi sengketa pertanahan, yang penyelesaiannya banyak dilakukan melalui lembaga pengadilan. Namun dengan lamanya proses pengadilan serta mahal biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak, mendorong masyarakat untuk mencari jalan lain yang lebih efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di luar pengadilan. Di bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) di bidang pertanahan berdasarkan dua alasan, yaitu di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR), serta secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.

Pelaksanaan mengenai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam Undang-undang tersebut, alternatif penyelesaian sengketa diartikan sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian

sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli (Pasal 1 Ayat (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa).

Adapun karakteristik daripada Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu :

1. Privat sukarela dan konsensual (didasarkan atas kesepakatan para pihak);
 2. Kooperatif; tidak agresif/bermusuhan dan tegang;
 3. Fleksibel dan tidak formal/kaku;
 4. Kreatif;
 5. Melibatkan partisipasi aktif para pihak dan sumber daya yang mereka miliki;
 6. Bertujuan untuk mempertahankan hubungan baik
- c. Solusi melalui badan peradilan (litigasi)

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala ATR/BPN Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di

bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Adapun karakteristik daripada penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan, yaitu :

1. Prosesnya sangat formal (terikat pada hukum acara);
2. Para pihak berhadapan untuk saling melawan, adu argumentasi, dan pengajuan alat bukti;
3. Pihak ketiga netralnya (hakim) tidak ditentukan para pihak dan keahliannya bersifat umum;
4. Prosesnya bersifat terbuka / transparan; Hasil akhir berupa putusan yang didukung pertimbangan/pandangan hakim

C. Tugas Dan Tanggung Jawab ATR/BPN Nasional

1. Pengertian ATR/BPN Nasional dan Kantor Pertanahan

ATR/BPN Nasional atau biasa disingkat dan disebut dengan BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh kepala, ini sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang ATR/BPN Nasional. Sedangkan pengertian dari Kantor pertanahan adalah suatu instansi vertikal dari ATR/BPN Nasional di kabupaten atau kota yang bertanggungjawab kepada Kepala ATR/BPN Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Propinsi. ATR/BPN Nasional terdiri dari :

1. Kepala;
2. Sekretariat Utama;
3. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan;
4. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;

5. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
6. 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 penyelenggaraannya. 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 :

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber – sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T)
3. 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;

4. Berkelanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas – luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat
5. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

b. Tugas Pokok dan Fungsi ATR/BPN Nasional dan Kantor Pertanahan

Pasal 2 Peraturan Presiden no. 10 tahun 2006 tentang ATR/BPN Nasional menerangkan bahwa ATR/BPN Nasional mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2

ATR/BPN Nasional menyelenggarakan fungsi :

1. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan
2. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;

8. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
16. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
19. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
20. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku.

Semua unsur di lingkungan ATR/BPN Nasional dalam melaksanakan tugasnya wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan ATR/BPN Nasional sendiri maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah baik pusat maupun daerah.

Tertera dalam Peraturan Kepala ATR/BPN Nasional No. 4 Tahun 2006, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dari Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan. Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

1. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
2. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
3. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
4. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
5. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;

6. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
7. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
8. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
9. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
10. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
11. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
12. pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan;
13. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan..

D. Tertib Administari Pertanahan

Penyelenggaraan tertib administrasi memang sangatlah diperlukan dalam bidang pertanahan. Hal ini dapat dilihat dari penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah, yang mana pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun

serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pengertian pendaftaran tanah ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tertib administrasi pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah, dapat dilihat dari tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, yakni dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan itu sendiri memerlukan:⁵²
 - a. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
 - b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm.69

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

Untuk menunjang penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan yang pelaksanaannya merupakan tugas, wewenang dan fungsi dari BPN, terdapat aturan untuk membantu mengefisienkan, menertibkan khususnya terkait kegiatan administrasi pertanahan, telah diterbitkan aturan-aturan yang berlaku, seperti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala ATR/BPN Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yakni dalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, Pasal 36, bahwa panitia adjudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:

- a. Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak;

- b. Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur;
- c. Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
- d. Buku tanah;
- e. Sertipikat hak atas tanah;
- f. Bukti-bukti administrasi keuangan; dan
- g. Data administrasi lainnya. Penyimpanan data tersebut, dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.

Dalam penyerahan hasil PTSL, sesuai Pasal 37, ketua panitia adjudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai data PTSL. Penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Adjudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan. Hasil kegiatan PTSL tersebut kemudian disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Penyimpanan, pendokumentasian, serta pengarsipan berkas-berkas hasil kegiatan PTSL tersebut tentu tidaklah mudah. Hal ini dikarenakan dalam satu kali penetapan lokasi saja, meliputi satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan. Terlebih, jika dilihat dari Pasal 4 nya, PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas

tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Berapa banyak berkas, kertas yang harus disimpan oleh Kantor Pertanahan jika nantinya seluruh bidang tanah di wilayah Republik Indonesia sudah terdaftar dan terpetakan. Resiko untuk berkas hilang, rusak tidak dapat dipungkiri. Padahal, apabila kita melihat dalam ketentuan pasal 192 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala ATR/BPN Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai penyajian informasi data fisik dan data yuridis, yakni dalam ayat (1) nya diterangkan bahwa semua daftar umum dan dokumen-dokumen yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran merupakan dokumen negara yang harus disimpan dan dipelihara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Masalah tanah merupakan sesuatu yang sangat kompleks sebab menyangkut banyak aspek kehidupan masyarakat. Melihat banyaknya masalah pertanahan yang terjadi, ATR/BPN Nasional (BPN) selaku badan pemerintahan yang bertugas untuk menangani masalah pertanahan mulai melakukan antisipasi terhadap masalah yang timbul. Hal ini ditindaklanjuti dengan dibentuknya Pusat Data dan Informasi Pertanahan (Pusdatin), sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Adapun tugas dari Pusdatin adalah melaksanakan pengumpulan, pengolahan, penyajian data dan informasi pertanahan serta

membangun dan mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS). Maka dibuatlah sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan), yaitu sistem pelayanan pertanahan yang telah terkomputerisasi, sehingga data tentang bidang tanah baik tekstual maupun spasialnya dapat terintegrasi dengan baik. KKP dilaksanakan dengan tujuan untuk pemeliharaan data tekstual maupun spasial dan monitoring pelayanan pertanahan.⁵³

BPN RI telah melakukan beberapa kegiatan terkait dengan Implementasi Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK), seperti implementasi Komputerisasi Kantor Pertanahan atau *Land Office Computerisation* (LOC) yang dimulai pada tahun 1997 dan sampai saat ini sudah mengalami perubahan yang ke 3 (LOC 2B), implementasi Larasita yaitu layanan *mobile* (layanan jemput masyarakat) yang merupakan pengembangan dari KKP pada tahun 2006 dan sampai saat ini masih berlangsung pengembangannya. Serta pembuatan *Grand* Desain TIK BPN RI yang dilakukan pada tahun 2007. Penyusunan *Grand* Desain TIK ini merupakan salah satu upaya terencana mengembangkan teknologi informasi dan komunikasi dalam mendukung suksesnya pelaksanaan rencana strategis BPN RI.⁵⁴

⁵³ Patriot Ginanjar S, Bambang Sudarsono, Bandi Sasmito, *Kajian Efektivitas Pemanfaatan Sistem Geokp Untuk Penerbitan Sertipikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah*, Jurnal Geodesi Undip, April 2014, Volume 3, Nomor 2, Tahun 2014 (ISSN: 2337-845X)

⁵⁴ Suci Ratnawatia, Dana Indra Sensuseb, Riri Satria, *Strategi Manajemen Perubahan Implementasi TIK Pada Badan Pertanahan Nasional RI (Studi Kasus Komputerisasi Kantor Pertanahan)*, Studia Informatika: Jurnal Sistem Informasi, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2012, hlm. 1-10

Grand Desain TIK diantaranya memaparkan tentang Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS), yaitu sistem informasi yang terdiri dari aplikasi- aplikasi yang terkait dengan kegiatan utama BPN di bidang pertanahan dan Sistem Informasi Pengelolaan Administrasi Ketatausahaan Terpadu (SIMPADU), yaitu sistem informasi yang terdiri dari aplikasi-aplikasi yang terkait dengan kegiatan administrasi di BPN RI. *Grand* Desain TIK merupakan dokumentasi perencanaan pada tingkat strategis yang memerlukan tindak lanjut yang lebih rinci. Dalam *grand* desain disebutkan beberapa agenda besar terkait dengan implementasi TIK antara lain: pembuatan standardisasi SIMTANAS dan SIMPADU, pengembangan sistem informasi untuk mendukung kegiatan pelayanan pertanahan dan kegiatan-kegiatan lainnya.

E. Efektivitas Hukum

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.⁵⁵

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :⁵⁶

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun

⁵⁵ Barda Nawawi Arief, 2013, Kapita Selektta Hukum Pidana, Bandung : Citra Aditya , Hlm. 67

⁵⁶ Soerjono Soekanto, 2008, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hlm. 8

menerapkan hukum.

3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Beberapa ahli juga mengemukakan tentang teori efektivitas seperti Bronislaw Malinowski, Clarence J Dias, dan Allot.

Bronislaw Malinowski mengemukakan bahwa :

Teori efektivitas pengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dianalisa dan dibedakan menjadi dua yaitu: (1) masyarakat modern,(2) masyarakat primitif, masyarakat modern merupakan masyarakat yang perekonomiannya berdasarkan pasar yang sangat luas, spesialisasi di bidang industri dan pemakaian teknologi canggih,didalam masyarakat modern hukum yang di buat dan ditegakan oleh pejabat yang berwenang.⁵⁷

Pandangan lain tentang efektivitas hukum oleh Clarence J Dias mengatakan bahwa :⁵⁸

“An effective legal sytem may be describe as one in which there exists a high degree of congruence between legal rule and human conduct. Thus anda effective kegal sytem will be characterized by minimal dispartiti between the formal legal system and the operative legal system is secured by” :

1. *The intelligibility of it legal system.*
2. *High level public knowlege of the conten of the legal rules*
3. *Efficient and effective mobilization of legal rules: a. A commited*

⁵⁷ Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013 , Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi , Jakarta : Rajawali Press, Hlm .375

⁵⁸ Clarence J.Dias. Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries, Wash. U.L. Q 147 (1975). P. 150 dikutip dalam jurnal Marcus Priyo Gunarto, 2011 , Kriminalisasi dan Penalisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Hlm 70

administration and. b. Citizen involvement and participation in the mobilization process

4. *Dispute settlement mechanisms that are both easily accessible to the public and effective in their resolution of disputes and.*
5. *A widely shared perception by individuals of the effectiveness of the legal rules and institutions.*

5 Pendapat Clarence J Dias tersebut dijelaskan oleh Marcus Priyo Gunarto sebagai berikut, terdapat 5 (lima) syarat bagi efektif tidaknya satu sistem hukum meliputi:⁵⁹

1. Mudah atau tidaknya makna isi aturan-aturan itu ditangkap.
2. Luas tidaknya kalangan didalam masyarakat yang mengetahui isi aturanaturan yang bersangkutan.
3. Efisien dan efektif tidaknya mobilisasi aturan-aturan hukum dicapai dengan bantuan aparat administrasi yang menyadari melibatkan dirinya kedalam usaha mobilisasi yang demikian, dan para warga masyarakat yang terlibat dan merasa harus berpartisipasi dalam proses mobilisasi hukum.
4. Adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang tidak hanya harus mudah dihubungi dan dimasukan oleh setiap warga masyarakat, akan tetapi harus cukup efektif menyelesaikan sengketa.
5. Adanya anggapan dan pengakuan yang cukup merata di kalangan warga masyarakat yang beranggapan bahwa aturan-aturan dan pranata-pranata hukum itu memang sesungguhnya berdaya mampu efektif

⁵⁹ Marcus Priyo Gunarto, 2011 , Kriminalisasi dan Penalisisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Hlm 71

Efektivitas Hukum yang dikemukakan oleh Anthoni Allot sebagaimana dikutip Felix adalah sebagai berikut: ⁶⁰

“Hukum akan mejadi efektif jika tujuan keberadaan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan”

Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu dimengerti atau tidak dimengerti dan ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum dimengerti dan ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.⁶¹

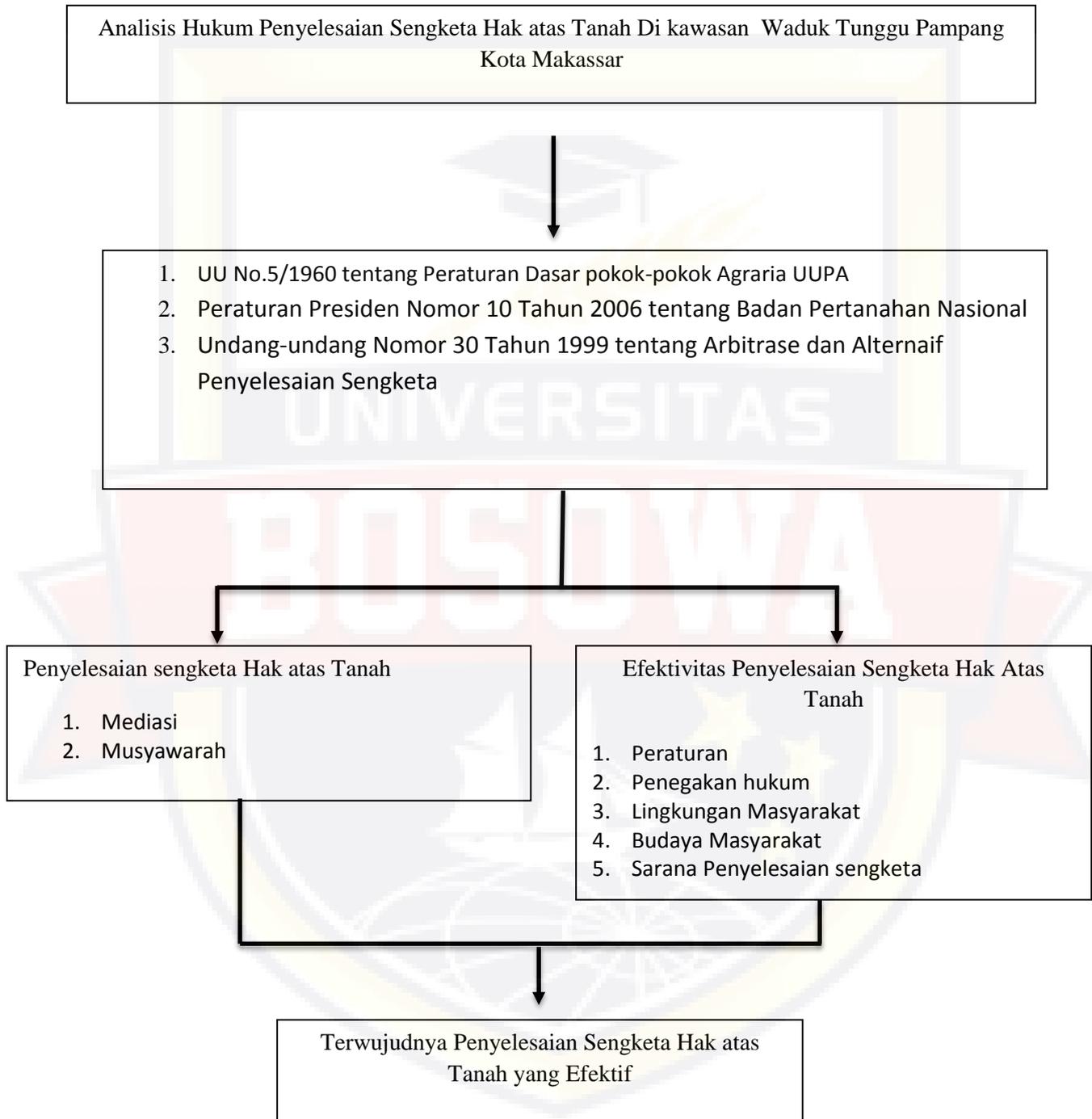
Kesadaran hukum dan ketaatan hukum merupakan dua hal yang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundangundangan atau aturan hukum dalam masyarakat. Kesadaran hukum, ketaatan hukum, dan efektivitas perundang-undangan adalah tiga unsur yang saling berhubungan. Sering orang mencampuradukan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua itu meskipun sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu memang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundangundangan di dalam masyarakat. ⁶²

⁶⁰ Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, Op.cit, Hal 303

⁶¹ Damang, Efektifitas Hukum, <http://www.negarahukum.com/hukum/efektivitas-hukum-2> di akses pada tanggal 24 Februari 2017 pukul 16.00

⁶² Ibid hal 56

F. Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional Variabel

1. Hak atas Tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah

berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya

2. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator.
3. Musyawarah adalah pembahasan bersama dengan maksud mencapai kesepakatan atas penyelesaian masalah.
4. Peraturan adalah keputusan tertulis negara atau pemerintah yang berisi petunjuk atau pola tingkah laku yang berisi petunjuk atau pola tingkah laku yang bersifat mengikat secara umum.
5. Penegakan Hukum adalah upaya/tindakan untuk mengharmonisasi segala bentuk permasalahan di bidang pertanahan
6. Lingkungan Masyarakat yang konflik pertanahan pertentangan mengenai hak kepemilikan/kontrol sebidang tanah antara dua atau lebih Negara, atau mengenai hak kepemilikan/kontrol sebidang tanah oleh sebuah negara setelah ia menguasainya dari bekas negara yang kini tidak lagi diakui oleh sang negara penguasa
7. Budaya Masyarakat adalah pola hidup masyarakat sebagai cara hidup tertentu untuk mencapai tujuan yang telah menjadi consensus bersama
8. Efektivitas adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas dan waktu sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya.
9. Sarana Penyelesaian Sengketa Adalah proses penyelesaian sengketa baik itu melalui litigasi maupun non litigasi.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Dalam rangka pengumpulan data dan informasi, lokasi penelitian dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Makassar, karena Kecamatan Manggala masuk dalam wilayah hukum Kota Makassar dan masyarakat yang berdomisili di Waduk Tunggu Pampang

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penelitian yuridis empiris yang memadukan antara bahan dari buku-buku dan Peraturan Perundang-undangan. Selain itu juga, dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara langsung oleh Kepala Pertanahan Nasional Kota Makassar untuk melengkapi data penulisan tesis ini.

C. Jenis Dan Sumber Data

1. Data Primer adalah data yang utama diperoleh langsung dari informan yang sudah ditentukan penulis berdasarkan kriteria tertentu.
2. Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung berupa buku, bukti yang telah ada, arsip yang dipublikasikan maupun tidak dipublikasikan secara umum⁶³. Data sekunder terdiri dari :

⁶³ Efendi Jonaedi. 2018. Metode Penelitian Hukum, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta hal. 30

- a. Bahan hukum Primer, adalah bahan-bahan hukum yang mengikat dan langsung didapatkan oleh penulis tanpa perantara dari pihak manapun.
- b. Bahan hukum sekunder, adalah data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.
- c. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang relevan dengan pembahasan tulisan ini, maka penulis melakukan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Penelitian lapangan (*field research*), dengan cara wawancara (*interview*) langsung dengan kepala kantor pertanahan kota Makassar.
- b. Penelitian kepustakaan (*library research*), pengumpulan data pustaka diperoleh dari berbagai data berhubungan dengan hal-hal yang diteliti, berupa buku atau literature-literatur yang berkaitan dengan penelitian ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Analisis Data

Semua data yang telah diperoleh dari hasil penelitian akan disusun dan dianalisis secara kualitatif untuk selanjutnya data tersebut diuraikan dengan cara menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen atau alat yang digunakan dalam penelitian adalah validasi meliputi, pemahaman metode dektistik, penguasaan wawasan terhadap penyelesaian sengketa dalam pertanahan, kesiapan peneliti untuk memasuki objek penelitian baik secara akademik maupuin logika.

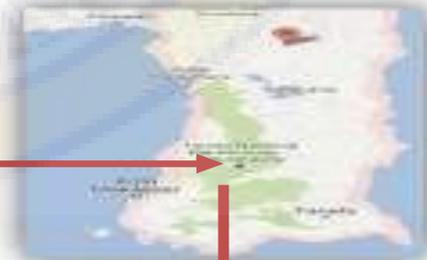


BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Waduk Tunggu Pampang

Waduk Tunggu Pampang terletak di dua kelurahan yaitu Kelurahan Borong dan Kelurahan Bangkala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang mempunyai luas sekitar 34.97 Hektar, dengan luas kawasan tepian waduk yaitu 5.8 Hektar. Kawasan Waduk dibatasi dengan Jalan Hertasning bagian utara, Jalan Antang di bagian timur, Jalan Borong di bagian selatan, Jalan Toddopuli di bagian barat. Waduk Tunggu Pampang berfungsi sebagai penghubung tiga kanal besar di Kota Makassar dan Kabupaten Gowa yaitu kanal Pampang, kanal Gowa, dan kanal Perumnas serta sebagai penampungan air untuk mengatasi banjir. Ditinjau dari kepadatan penduduk di sekitaran Kawasan Waduk Tunggu Pampang adalah terdapat 1.303 jiwa. Waduk ini juga sering dijadikan tempat berkumpul bagi para remaja dan semakin populer hingga sekarang, dengan semakin banyaknya pengunjung, warga sekitar memulai memanfaatkannya dengan membuat cafe-cafe di sekitar waduk.



Gambar 1.1 Letak Waduk Tunggu Pampang
(Sumber : google.com,google earth tahun 2022)

2. Penegakan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pembangunan Waduk Tunggu Pampang

Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah yang melibatkan pihak ke tiga sebagai mediator dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi atau jalan perdamaian yang saling menguntungkan para pihak.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau secara litigasi, dalam sistem hukum nasional dikenal pula penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar pengadilan atau non-litigasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Begitu pula dalam persengketaan tanah juga dikenal penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan yaitu dengan mediasi. Penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh dengan jalur mediasi diselenggarakan oleh ATR/BPN Nasional atau Kantor Pertanahan dilaksanakan oleh Deputy Bidang Pengkajian dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan sebagaimana diatur dengan Pasal 345 Peraturan Kepala ATR/BPN Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja ATR/BPN nasional republik Indonesia

Oleh karena dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat, maka pertanahan dalam sengketanya tidak semua dapat diselesaikan

melalui lembaga mediasi. Hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak yang dapat diselesaikan dengan bantuan lembaga mediasi. Sehingga, kesepakatan yang dicapai dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan yang dimaksudkan agar putusan mediasi tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan.

Pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar dilaksanakan berdasarkan dengan JUKNIS Nomor : 05/ JUKNIS / D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang merupakan Peraturan Pelaksana dari Keputusan Kepala ATR/BPN Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Mekanisme tersebut adalah:

1. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak

Persiapan dalam proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak meliputi:

- a) Mengetahui pokok masalah dan duduk permasalahan.
- b) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
- c) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
- d) Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan

yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume tambahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, misal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).

e) Menentukan waktu dan tempat mediasi.

2. Undangan

a) Undangan disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data atau informasi yang diperlukan.

b) Penataan struktur pertemuan dan posisi tempat duduk huruf “U Seat” atau lingkaran.

3. Kegiatan Mediasi

a) Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antarpihak).

b) Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.

c) Penjelasan peran mediator :

1) Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).

- 2) Kehendak para pihak tidak dibatasi.
- 3) Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral.
- 4) Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator ATR/BPN Nasional Republik Indonesia.
- 5) Dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangan (otoritas mediator otoritatif) mediator dapat melakukan intervensi atau campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang dipersengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.

d) Klarifikasi para pihak

- 1) Para pihak mengetahui kedudukannya
- 2) Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak atau kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak dan kewajiban sama,
- 3) Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi atau data yang disampaikan lawan.
- 4) Para pihak dapat menambah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lain.
- 5) Pengaturan pelaksanaan mediasi.

6) Dari permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi.

7) Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dapat dilakukan dengan persetujuan para pihak.

8) Aturan-aturan tersebut antara lain untuk menentukan :

(a) Apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator.

(b) Aturan tata tertib diskusi dan negosiasi.

(c) Pemanfaatan dari kaukus.

(d) Pemberian waktu untuk berpikir dan lain sebagainya.

(e) Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit untuk mengatasinya.

4. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah

a) Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu fokus pada persoalan (isu) tersebut. Disini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah Negara dan Individualisasi. Perlu upaya atau kesepakatan untuk menyamakan

pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator atau ATR/BPN Nasional Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

- b) Menetapkan agenda musyawarah (setting agenda) Setelah persoalan yang dapat menimbulkan mis interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa).
- c) Agenda musyawarah bermaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar atau keluar dari fokus persoalan mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa atau larut oleh pembicaraan para pihak.
- d) Mediator menyusun acara atau agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.

5. Identifikasi kepentingan

- a) Dilakukan identifikasi untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan negosiasi. Pokok masalah harus selalu menjadi fokus proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan, mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan.
- b) Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan

keepakatan penyelesaiannya. Kepentingan disini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan mediasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.

6. Generalisasi opsi-opsi para pihak

- a) Pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antara alternatif dengan permasalahannya.
- b) Dengan generalisasi terdapat kelompok opsi yang dapat dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negosiasi, maka proses negosiasi lebih mudah.
- c) Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi.
- d) Kedua belah pihak dapat mengajukan opsi penyelesaian yang diinginkan :
 - 1) Dalam mediasi autoritatif mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain.

Contoh : generalisasi opsi-opsi yang dipilih misalnya, batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi.

- 2) Tawar menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup

kemungkinan dapat terjadi deat-lock. Di sini mediator harus menggunakan sesi pribadi (periode session atau caucus).

3) Negosiasi tahap terpenting dalam mediasi :

(a) Cara tawar menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan, disini dapat timbul kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi.

(b) Sesi pribadi (sesi berbicara secara pribadi) dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan.

Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama.

(c) Proses negosiasi sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu berbeda.

(d) Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.

7. Penentuan opsi yang dipilih :

a) Ada daftar opsi yang dipilih,

b) Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak,

c) Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut,

d) Menentukan keputusan menghitung untung-rugi bagi masing-masing pihak,

e) Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya :

pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut,

- f) Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggugurkan kesempatan guna menekan pihak lawan. Di sini diperlukan perhitungan dengan perhitungan logis, rasional dan obyektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi yang dipilih tersebut,
- g) Kemampuan mediator akan diuji dalam sesi ini,
- h) Hasil dari kegiatan ini berupa putusan mengenai opsi yang diterima oleh kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.

8. Negosiasi Akhir :

- a) Para pihak melakukan negosiasi final, yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati guna penyelesaian sengketa dimaksud.
- b) Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
- c) Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi :opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.
- d) Klarifikasi keputusan kepada para pihak.
- e) Penegasan atau klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu- ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melakukannya.

9. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa

(1) Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau agreement atau perjanjian (D.I.512 C).

(2) Dengan kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindaklanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.

(3) Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi (D.I.512 A).

(4) Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.

(5) Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian.

(6) Dalam setiap kegiatan mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung (D.I.512 B).

(7) Agar mempunyai kekuatan mengikat, Berita Acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

Berkenaan dengan sengketa hak atas tanah yang melalui pengaduan kantor ATR/BPN Kota Makassar dalam kurung waktu 5 (lima) tahun terakhir sebanyak 90 kasus yang ditangani dan diselesaikan melalui jalur mediasi, 5 (lima) diantaranya terjadi di Waduk Tunggu Pampang Kecamatan Manggala. Kelima kasus sengketa tanah ini diselesaikan melalui mediasi oleh kantor ATR/BPN Kota Makassar,

Di antara kelima kasus tersebut salah satu yang penulis analisis yaitu hasil mediasi oleh Kepala kantor ATR/BPN Kota Makassar yang dialami oleh

Nur Ilmiah sebagai pemilik sebidang tanah dengan Nomor 315, seluas 55 M2 terletak di Kelurahan Borong, Kecamatan Manggala, Kota Makassar.

Peneliti mengambil salah satu contoh yang terkena dampak Pembangunan Waduk Tunggu Pampang yaitu Nur Ilmiah yang keberatan atas penguasaan dan pemilikan tanah Nomor 315 yang terletak di Kawasan Waduk Tunggu Pampang Kelurahan Borong, Kecamatan Manggala, Kota Makassar Tanah ini menjadi objek sengketa karena memiliki 2 sertifikat dan masuk dalam Kawasan pembangunan Waduk Tunggu Pampang.

Menurut Yan Septedyas, Kepala Kantor ATR/BPN Kota Makassar (wawancara pada tanggal 1 Februari 2022) bahwa. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar membentuk tim dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk:

1. Melakukan penelitian pada warkah yang terdampak sengketa Waduk Tunggu Pampang dan peninjauan lapangan.
2. Merumuskan penyelesaian sengketa masalah.
3. Melakukan koordinasi dengan seksi dan instansi terkait lainnya.
4. Membuat laporan mengenai pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar.
5. Menyerahkan semua berkas penanganan dan penyelesaian permasalahan sengketa, konflik dan perkara pertanahan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Menurut Nur Ilmiah (wawancara pada tanggal 3 Februari 2022) salah satu warga yang terkena dampak sengketa di Kawasan Waduk Tunggu

Pampang, bahwa proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar awalnya tidak membuahkan hasil dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Makassar cenderung menilai dengan satu pihak saja akan tetapi setelah Kantor Pertanahan Kota Makassar membuat tim dan melakukan pengukuran ulang terdapat fakta bahwa sebagian tanah yang di miliki oleh Nur Ilmiah bertumpang tindih di tanah yang dikuasai oleh Zainal Abidin. Sebagiaian dari tanah mereka masuk dalam kawasan pembangunan Waduk Tunggu Pampang. Tumpang tindih yang dimaksud yaitu sebagian bidang tanah yang dikuasai oleh Nur Ilmiah tumpang tindih ini terjadi pada saat pemetaan tanh oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar.



(Gambar tanah yang menjadi sengketa)

Proses mediasi atas sengketa kepemilikan tanah antara Nur Ilmiah dan Zainal Abidin berdasarkan hasil wawancara, penulis uraikan sebagai berikut :

1. Mengundang para pihak yaitu Nur Imiah dan Zainal Abidin yang dianggap berkepentingan untuk hadir dalam proses mediasi serta membawa data dan informasi yang di perlukan.
2. Para pihak yang bersengketa melakukan klarifikasi, dalam proses ini terjadi perdebatan antara para pihak, akan tetapi dalam proses klarifikasi akan di damping mediator yang akan mengatasi perdebatan tersebut.
3. Hasil mediasi antara Nur Imiah dan Zainal Abidin mendapatkan hasil dan di sepakati oleh kedua belah pihak untuk berdamai dan membeli tanah salah satu pihak yang kemudian di tuangkan di berita acara mediasi,
4. Pelaksanaan mediasi Nur Ilmiah akan membeli tanah milik Zainal Abidin sehingga permasalahan sengketa telah selesai melalui cara mediasi.

Menurut Yan Septedyas Kepala Kantor ATR atau BPN Kota Makassar (wawancara pada tanggal 1 Februari 2022) mengatakan bahwa, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Waduk Tunggu Pampang:

- a. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya

adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.

- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah,
- c. Legalitas kepemilikan tanah semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama, yang ada akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Ditinjau dari subjek yang bersengketa di Waduk Tunggu Pampang, yaitu sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat yang memiliki sertifikat ganda. Penduduk Kawasan Waduk Tunggu Pampang masih terdapat beberapa warga yang hak kepemilikan tanahnya masih belum pasti, akibat pembangunan dan pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Waduk Tunggu Pampang berimbas pada kepemilikan tanah masyarakat yang tinggal di pinggir waduk.

Menurut Penulis kasus sengketa hak atas tanah yang terjadi di Kawasan Waduk Tunggu Pampang dikarenakan adanya tumpang tindih sertifikat dan

tidak jelasnya batas wilayah pembangunan Waduk Tunggu Pampang sehingga timbul sengketa. Kantor Pertanahan Kota Makassar melakukan mediasi dan pengukuran ulang terhadap tanah yang berada di Kawasan Waduk Tunggu Pampang di kelurahan borong Kecamatan Manggala Kota Makassar untuk menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara efektif.

Penyelesaian sengketa tanah di Waduk Tunggu Pampang selain di upayakan melalui mediasi masyarakat mengupayakan penyelesaian secara musyawarah perbedaan antara mediasi dan musyawarah yaitu terletak pada mediator. Penyelesaian secara mediasi menggunakan mediator yang di tugaskan oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar sedangkan penyelesaian secara musyawarah diupayakan oleh kedua belah pihak tanpa melibatkan mediator. Namun hasil musyawarah kedua belah pihak disampaikan ke Kantor ATR/BPN Kota Makassar untuk memperoleh legalitas hasil musyawarah.

Musyawarah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan hal penting, karena musyawarah merupakan gerbang awal terlaksananya pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Adapun arti dari musyawarah menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Teknis musyawarah menurut PP Nomor 19 Tahun 2021 ditegaskan dalam Pasal 72 ayat (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah didampingi Penilai atau Penilai Publik dan Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

. Pada tanggal 21 Mei 2007 terbit Peraturan Kepala ATR/BPN Nasional (BPN) No. 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres No. 36 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Perpres No. 36 Tahun 2006. Ketentuan musyawarah diatur dalam Pasal 31 sampai dengan 38, kesepakatan dianggap telah tercapai bila 75 persen luas tanah telah diperoleh atau 75 persen pemilik telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti rugi. Jika musyawarah tidak mencapai 75 persen, maka dapat terjadi 2 kemungkinan, yakni:

1. Jika lokasi dapat dipindahkan, Panitia Pembebasan Tanah (PPT) mengusulkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk memindahkan lokasi;
2. Jika lokasi tersebut tidak dapat dipindahkan (sesuai kriteria Pasal 39), maka kegiatan pengadaan tanah tetap dilanjutkan, jika 25 persen pemilik belum sepakat tentang bentuk dan besarnya ganti rugi atau 25 persen luas tanah belum diperoleh, P2T melakukan musyawarah kembali dalam jangka waktu 120 hari kalender. Jika jangka waktu 120 hari lewat, maka:

“bagi yang telah sepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, ganti rugi diserahkan dengan berita acara penyerahan ganti rugi atau berita acara penawaran ganti rugi. Bagi yang tetap menolak, ganti rugi dititipkan oleh instansi pemerintah di Pengadilan Negeri (PN) setempat berdasarkan berita acara penyerahan ganti rugi”.

Dalam sengketa di Kawasan Waduk Tunggu Pampang ada beberapa penduduk yang sertifikat rumahnya tumpang tindih dan pembebasan pembangunan Waduk Tunggu Pampang. Mereka memilih menyelesaikan sengketa tanah melalui musyawarah yang melibatkan pemerintah setempat, adapun nama-nama penduduk tersebut yaitu :

No	Nama	Sengketa
1.	Ir. Asikin H. Tula Andi Mattalatta Rafiq Nur Asia Supardi Abd. Kdir Ridwan Tenri Ajeng	Pembebasan pembangunan Waduk Tunggu Pampang
2	Nur Ilmiah Zainal Abidin Rasil	Tumpang tindih sertifikat tanah dan pembebasan Waduk Tunggu Pampang

Menurut Camat Kecamatan Manggala Andi Fadly (wawancara Pada Tanggal 3 Februari 2022) bahwa penyelesaian sengketa yang dilakukan beberapa penduduk Waduk Tunggu Pampang adalah musyawarah yang merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, dan juga dapat memberikan akses keadilan yang lebih besar kepada pihak-

pihak dalam menemukan jalan penyelesaian sengketa yang memuaskan dan memberikan rasa keadilan.

Dalam wawancara yang dilakukan penulis pada tanggal 3 Februari 2022 oleh dua warga bernama Zainal Abidin dan Nur Ilmiah yang menyelesaikan sengketa melalui musyawarah. Bahwa menyelesaikan sengketa melalui musyawarah itu lebih cepat di bandingkan melalui mediasi di Pengadilan Negeri Kota Makassar. Selain itu, musyawarah dapat mempererat silaturahmi antar penduduk dan biaya yang dikeluarkan juga tidak banyak, akan tetapi kelemahan dari musyawarah tersebut biasanya salah satu warga yang bersepakat itu mengingkari sehingga kekuatan hukumnya lemah.

Proses musyawarah yang dilakukan masyarakat di kawasan Waduk Tunggu Pampang di uraikan penulis sebagai berikut :

1. Pelaksanaan musyawarah dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.
2. Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.
3. Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum maka undangan disampaikan kepada pengampu atau wali.
4. Undangan disampaikan paling lama 3 (tiga) Hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.

5. Musyawarah dipimpin oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
6. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan. Berita acara kesepakatan, memuat:
 - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;
 - b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
 - c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

Menurut penulis, penegakan hukum dan penyelesaian sengketa tanah di Kawasan Waduk Tunggu Pampang masih belum maksimal dikarenakan masyarakat yang tinggal di Kawasan Waduk Tunggu Pampang terkadang mendapatkan perlakuan yang tidak adil oleh pemerintah, perlakuan yang tidak adil tersebut adalah adanya tebang pilih dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah di Waduk Tunggu Pampang. Upaya penyelesaian sengketa Pertanahan, sudah di upayakan oleh masyarakat melalui musyawara maupun secara mediasi namun sebagian sengketa belum terselesaikan secara baik dikarenakan banyak masyarakat yang masih belum puas dari keputusan musyawarah maupun mediasi di BPN Kota Makassar.

C. Efektivitas penyelesaian sengketa hak atas tanah setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang

Penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan selain dapat diselesaikan melalui jalur litigasi juga dapat secara non litigasi (mediasi)

dapat diselesaikan oleh Kantor Pertanahan dan ATR/BPN Nasional Republik Indonesia. Ini didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala ATR/BPN Nasional No. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan ATR/BPN Nasional.

Untuk menangani sengketa pertanahan yang disampaikan pada Kantor Menteri Negara Agraria/ATR/BPN Nasional dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan dan Tim Kerja Pengolah Sengketa Pertanahan yang diketuai oleh Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada unit kerja Deputy Bidang Hak-hak atas Tanah ATR/BPN Nasional dengan sejumlah anggota dan tugas dari Sekretariat dan Tim Kerja.

Menurut Rasil wawancara pada tanggal 3 Februari 2022 bahwa setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang efektifitas penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara non litigasi (mediasi) di karenakan biaya yang dikeluarkan lebih sedikit dan hubungan kekeluargaan juga lebih terjaga dan juga dalam proses penyelesaian sengketa melalui non litigasi

juga di fasilitasi dengan baik oleh BPN Kota Makassar

Berdasarkan wawancara pada tanggal 3 Februari 2022 dengan Hardiansya, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penangan sengketa Sengketa, didapat keterangan bahwa setiap sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang masuk dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang efektifnya diselesaikan menurut peraturan Perundang-undangan dan kewenangan kepala Kantor pertanahan Kota Makassar berdasarkan juknis yang ditetapkan oleh ATR/BPN.

Kewenangan penyelesaian masalah yang efektif itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum.

kekuasaannya sebagai lembaga yang berwenang dalam pertanahan baik dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di luar pengadilan. Keputusan sebagai hasil dari penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan.

Masyarakat yang terlibat sengketa tanah di Kawasan Waduk Tunggu Pampang hanya 1 orang yang memilih model penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui lembaga pengadilan (*litigation process*) setelah pembangunan Waduk Tunggu Pampang.

Menurut H. Tula wawancara pada tanggal 2 Februari 2022 bahwa penyelesaian sengketa melalui pengadilan dinilai lebih efektif

dan memberi kepastian hukum dalam memperoleh hak-hak para pihak, dibanding penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non litigation process*). Baik penyelesaian sengketa secara litigasi maupun non litigasi masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan ditinjau dari segi efektifitasnya.

Menurut Safri, lurah Bangkala wawancara pada tanggal 1 Februari 2022 bahwa Masyarakat di Kawasan Waduk Tunggu Pampang setelah pembangunan waduk, penyelesaian sengketa hak atas tanah ditempuh lewat dua mekanisme, yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa lewat litigasi memberi jaminan kepastian hukum untuk dijalankan dan ditaati oleh kedua belah pihak berperkara. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi membuka peluang bagi para pihak untuk mengingkari atau lalai menjalankan kesepakatan-kesepakatan tersebut.

Proses penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi sangat efektif dikarenakan proses penyelesaiannya yang relatif lebih cepat, sederhana dan mudah. Keberhasilan penyelesaian sengketa melalui non litigasi disebabkan oleh berbagai faktor, di antaranya faktor social budaya dan lingkungan, selain beberapa faktor tersebut terdapat faktor yang paling utama yang menentukan keberhasilan, yaitu itikat baik oleh para pihak, oleh karena itu yang menjadi kunci keberhasilan penyelesaian sengketa melalui non litigasi adalah para pihak yang berperkara.

Menurut penulis analisis penulis penyelesaian sengketa lebih

efektif diselesaikan dengan cara nonlitigasi yaitu Musyawarah dan Mediasi dikarenakan tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa hak atas tanah lebih membuahkan hasil dan mempererat silaturahmi, proses penyelesaian sengketa lebih cepat dan biaya yang dikeluarkan tidak banyak. Dari beberapa kasus yang terjadi di Waduk Tunggu Pampang hanya satu yang menyelesaikan sengketa melalui pengadilan dikarenakan ingin mendapatkan kepastian hukum. Penyelesaian sengketa sangat tergantung dari segi faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum penyelesaian sengketa tersebut, antara lain: faktor hukum/substansi, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan hukum masyarakat.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Masyarakat Waduk Tunggu Pampang lebih memilih penyelesaian masalah sengketa pertanahan melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor ATR/BPN Kota Makassar dan musyawarah para pihak tanpa mediasi di Kecamatan Manggala telah sesuai dengan peraturan dan mekanisme mediasi sengketa Tanah yang diatur dalam Keputusan Kepala ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Proses penyelesaian suatu sengketa memiliki beberapa pendekatan yang salah satunya adalah mediasi yang merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak atau masyarakat yang bersengketa di Waduk Tunggu Pampang.
2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah di kawasan Waduk Tunggu Pampang lebih efektif melalui mediasi dibanding secara musyawarah tanpa mediator. Hal itu disebabkan karena hasil mediasi lebih berkepastian hukum dan hasil mediasi dapat langsung ditindak lanjut oleh kantor ATR/BPN Kota Makassar. Sedangkan penyelesaian sengketa Tanah melalui musyawarah para pihak tanpa mediasi masih terdapat celah untuk diingkari oleh kedua belah pihak karena bisa disusupi oleh mafia Tanah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, maka saran yang dapat diberikan menyangkut penelitian ini adalah :

1. Hendaknya Kepala Kantor ATR/BPN Kota Makassar berupaya menyelesaikan sengketa Tanah melalui mediasi namun pelaksanaan kesepakatan mediasi harus diawali dengan pelayanan atau kinerja Kepala Kantor ATR/BPN Kota Makassar dalam penyelesaian sengketa Pertanahan. Kepala Kantor ATR/BPN Kota Makassar juga perlu meningkatkan upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa tanah di wilayah Waduk Tunggu Pampang yang hingga kini masih terdapat sengketa kepemilikan hak atas tanah
2. Sebaiknya masyarakat khususnya yang berdomisili di kawasan Waduk Tunggu Pampang menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui mediasi bukan menyelesaikan secara musyawarah para pihak tanpa mediator.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, Jakarta: Prestasi Pustaka. 2004
- , *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002
- Barda Nawawi Arief. 2013. *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung : Citra Aditya.
- Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan. 2008
- , *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan. 2008
- , *Hukum Agraria Indonesia* Jakarta: Universitas Trisakti. 2013
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung: P.T. Alumni. 2006
- Dery Setiawan, “Makalah Sengketa Tanah,” *Blog Dery Setiawan*.http://dery.blogspot.com/2017/01/makalah-sengketa-tanah_26.html.
- Efendi Jonaedi. *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta 2018.
- G. Kartasapoetra. *Masalah Pertanahan di Indonesia* Jakarta: Rineka Cipta.1991
- Harsono Soni, *Undang-undang Agraria* Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- H.Hambali Thalib, *Sanksi Pidanaan dalam Konflik Pertanahan* Bandung: Kencana. 2009
- J.F Holleman. *Van Vollenhoven Indonesian Adat Law* Springer-Science:business media, 1981
- Johamran Pransisto, *Pencegahan Timbulnya sengketa Tanah Pada Pendaftaran Hak Milik* Cet. I; Mkassar: Dua Satu Press, 2014
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group,2004)
- Maria S.W Sumardjono, dkk, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan AlternatifPenyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*,2008

Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2005)

-----2014. *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah* Cet. I; Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.

Mokhammad Najih, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012)

Mokhammad Najih, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012)

Penjelasan Umum angka II (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah Bandung* : Alumni, 1991

Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013 , *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi* , Jakarta : Rajawali Press.

Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Sudaryo Soimun, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994)

Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012),

Suyud Margono. *ADR (Alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase : Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004)

Soejono, Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003)

-----, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003)

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenamedia, 2012)

-----, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. pranada media jakarta timur 2019

JURNAL

AB Tenriawati, Z Makkawaru, A Tira. 2021. *Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipa-Nipa Di Kabupaten Gowa - CLAVIA: Journal of Law*, journal.unibos.ac.id

Clerence J.Dias. Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries, Wash. U.L. Q 147 (1975). P. 150 dikutip dalam jurnal Marcus Priyo Gunarto, 2011 , Kriminalisasi dan Penalisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang

Marcus Priyo Gunarto, 2011 , Kriminalisasi dan Penalisasi Dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang,

Suci Ratnawatia, Dana Indra Sensuseb, Riri Satria, *Strategi Manajemen Perubahan Implementasi TIK Pada ATR/BPN Nasional RI (Studi Kasus Komputerisasi Kantor Pertanahan)*, Studia Informatika: Jurnal Sistem Informasi, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2012, hlm. 1-10

INTERNET

Damang, Efektifitas Hukum, <http://www.negarahukum.com/hukum/efektivitas-hukum-2> di akses pada tanggal 24 Oktober 2021

<http://www.bpn.gi.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, Jumat, 10 September 2021, Pukul 15.30 Wita

<Http://fiaji.blogspot.com/2017/01/penyelesaiansengketapertanahanfias.html>

Jamaluddin, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan,” *Blog Jamaluddin*. <http://fiaji.blogspot.com/2017/01/penyelesaiansengketapertanahanfias.html> (10 Oktober 2021)

Rahayu Subekti, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, Dan Penerapannya Di Indonesia)”, *Jurnal Yustisia*. Vol. 5, Nomor 2 Mei-Agustus 2016 hlm. 305. Website: jurnal.uns.ac.id, diakses pada 11 Oktober 2021, pukul 03.27 WITA

Ray Pratama. “Hak Atas Tanah,” *Blog Ray Pratama*. <http://raypratama.blogspot.com/2017/01/hak-atas-tanah.html> (25 Januari 2017).

Lampiran :



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 8 Makassar Telp: (0411) 866622 email: kot-makassar@atrbpn.go.id

SURAT KETERANGAN
NOMOR : 984/SKet-73.71.UP.02.01/III/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : MUHAMMAD TAUFIQ
NIM : 4620101025
Pekerjaan : MAHASISWA (S2)
Program Studi : MAGISTER ILMU HUKUM PADA PROGRAM
PASCASARJANA UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR.

Telah mengadakan penelitian pada Instansi kami dalam rangka penyusunan Tesis dengan judul penelitian "Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Kawasan Waduk Tunggu Pampang Kota Makassar".

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 14 Februari 2022

An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar
Kepala Subbagian Tata Usaha,



Si Ghafati, S.E., M.M.
NIP. 19803 198603 2 014

Melayani, Profesional, Terpercaya



**PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
KECAMATAN MANGGALA**

Jl. Bitowa Raya No. 3, Makassar 90234
☎ (0411) 493-542 - ✉ kec.manggala@gmail.com



SURAT KETERANGAN TELAH MELAKSANAKAN PENELITIAN
Nomor : 070 / 005 / K.MGL / II / 2022

Yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : EDWIN PAHREZA, S.IP
NIP : 19910101 201206 1 006
PANGKAT : PENATA MUDA Tk.I
JABATAN : PLT. KASI PEMBERDAYAAN MASYARAKAT
DAN KESEJAHTERAAN

Menerangkan bahwa Mahasiswa Universitas Bosowa Makassar tersebut dibawah ini :

NO	NIM	NAMA	JURUSAN PROGRAM STUDI
1	4620101025	MUHAMMAD TAUFIQ	ILMU HUKUM

Benar telah melaksanakan Penelitian *Penyusunan Tesis* di Kantor Kelurahan Borong dan Kelurahan Bangkala mulai dari Tanggal 13 Desember 2021 s/d 07 Januari 2022.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 07 Februari 2022

An. CAMAT MANGGALA
PLT. KASI PEMBERDAYAAN MASYARAKAT
DAN KESEJAHTERAAN



EDWIN PAHREZA, S.IP
Pangkat: Penata Muda Tk I
NIP. 19910101 201206 1 006

Tembusan :

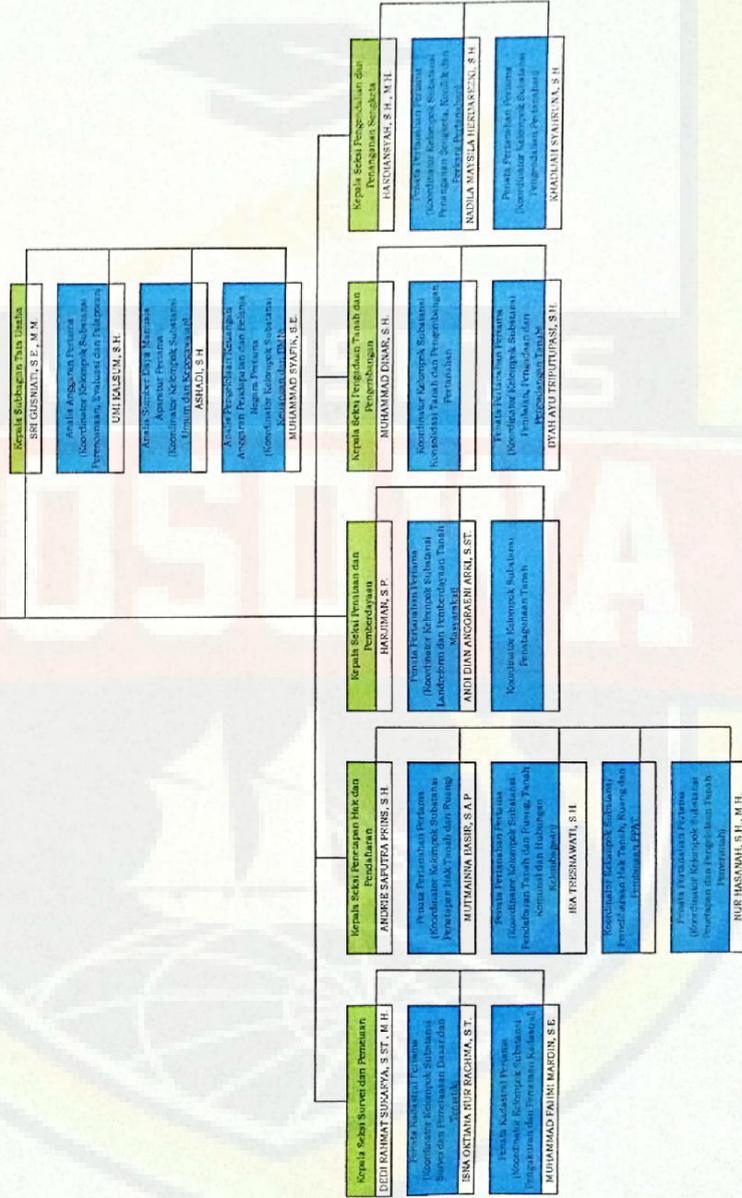
1. Peringgal



**STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PERTANAHAN
KOTA MAKASSAR**

Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 8 Makassar Telp: (0411) 866622 email : kot-makassar@urbnpn.go.id

Kepala Kantor
YAN SEPTIDYAS, S.T., S.H.



ASN 49. No. PPN 91.