



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 21 Desember 2023, Revised: 24 Desember 2023, Publish: 25 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kajian Hukum Terhadap Status Kepemilikan Tanah di Sulawesi Tenggara

Melissa Arifin ¹, Benny Djaja ²

¹ Universitas Tarumanagara, DKI Jakarta, Indonesia

Email: melissa.205200056@stu.untar.ac.id

² Universitas Tarumanagara, DKI Jakarta, Indonesia

Email: bennyd@fh.untar.ac.id

Corresponding Author: melissa.205200056@stu.untar.ac.id ¹

Abstract: Land has a very significant role and value in human life, which is reflected in the many land conflicts that have existed in various forms and contexts throughout history. This research applies a legal and sociological approach, using an interactive analysis model. The research results show that land conflicts in society are very diverse, including inheritance disputes, grants, and land buying and selling transactions. Factors that trigger land conflicts generally include the high economic value of land, increasing public awareness, increasing population, and the problem of poverty. In general, resolving land conflicts in society can be divided into two approaches, namely through court processes (litigation) and outside the court (non-litigation). Out-of-court settlements that are generally applied by the community include various methods, such as negotiation involving interested parties, mediation involving an independent third party as a mediator, and facilitation involving more than two parties to find a joint solution.

Keyword: Land Dispute Resolution, Land Ownership, Land Conflicts

Abstrak: Tanah memiliki peran dan nilai yang sangat signifikan dalam kehidupan manusia, yang tercermin dari banyaknya konflik tanah yang telah ada dalam berbagai bentuk dan konteks sepanjang sejarah. Penelitian ini menerapkan pendekatan hukum dan sosiologi, dengan menggunakan model analisis interaktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa konflik tanah dalam masyarakat sangat beragam, mencakup sengketa warisan, hibah, dan transaksi jual beli tanah. Faktor-faktor yang memicu konflik tanah umumnya mencakup nilai ekonomis yang tinggi dari tanah, peningkatan kesadaran masyarakat, penambahan jumlah penduduk, dan masalah kemiskinan. Secara umum, penyelesaian konflik tanah dalam masyarakat dapat dibagi menjadi dua pendekatan, yaitu melalui proses pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian di luar pengadilan yang umumnya diterapkan oleh masyarakat mencakup berbagai metode, seperti negosiasi yang melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan, mediasi yang melibatkan pihak ketiga independen sebagai mediator, dan fasilitasi yang melibatkan lebih dari dua pihak untuk mencari solusi bersama.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa Tanah, Kepemilikan Tanah, Konflik Pertanahan

PENDAHULUAN

Tanah memiliki keterkaitan yang kuat dengan kesejahteraan individu, perkembangan keluarga, dan kelompok dalam masyarakat. Menjaga kepemilikan tanah berarti menjaga kelangsungan hidup dan kehidupan. Selain memiliki nilai ekonomi, tanah juga memiliki nilai intrinsik yang sangat penting. Jumlah tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang mencerminkan status sosial mereka. Semakin banyak tanah yang dimiliki oleh seseorang, semakin tinggi status sosialnya. Hal ini dapat dijadikan indikator prestasi sosial seseorang dan menjadi simbol budaya dalam masyarakat.

Fungsi dari tanah dan manfaatnya itu memiliki peran penting bagi manusia, hal ini dapat terlihat dari banyaknya sengketa atau konflik yang terjadi tentang tanah. Pada umumnya sengketa dan konflik biasanya disamakan jika melihat dari makna dan maksud dari kata tersebut, namun pada penelitian kali ini penulis akan menggunakan dan berfokus pada istilah sengketa pada tanah. Permasalahan mengenai tanah yang muncul dan sering terjadi pada masyarakat biasanya sangat beragam, dan pihak yang dapat menyelesaikan konflik pertanahan ini juga tidak sedikit pihak yang terlibat, baik dari negara maupun institusi seperti Lembaga Swadaya Masyarakat. Namun, pada umumnya proses penyelesaian sengketa pertanahan ini seringkali tidak menemukan jalan keluar sehingga menyebabkan prosesnya seperti berjalan lama dan tidak kunjung selesai (Limbong, 2012).

Sengketa pertanahan merupakan proses diantara dua individu atau lebih yang saling terkait atas tanah yang tengah diperebutkan status kepemilikannya. Jika dilihat dalam skala kecil bahwa perebutan ini terjadi akibat dari benturan nilai, perbedaan informasi, data atau gambar dari kondisi pertanahan setempat, atau benturan dari kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah. Permasalahan tanah ini juga dapat dilihat secara yuridis menjadi suatu bentuk pemecahan masalah yang sangat kompleks, bermula dari adanya laporan salah satu pihak tentang keberatan mengenai hak-haknya yang dilanggar oleh orang lain karena merasa ia berhak atas suatu tanah yang menjadi milik dan berada di dalam kuasanya.

Dalam hal ini penulis tertarik untuk membahas permasalahan mengenai sengketa kepemilikan suatu bidang tanah yang dikuasai oleh seseorang namun terdapat pihak lain yang mengaku bahwa tanah tersebut berada di dalam kuasa dan miliknya, sehingga terjadinya benturan hak antara individu yang satu dan individu yang lainnya sehingga pada penelitian ini penulis akan mengkaji status kepemilikan tanah di Sulawesi Tenggara.

METODE

Jenis penelitian yang akan diterapkan oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif yang merupakan studi dokumen, dengan memakai dan mengacu sumber bahan hukum berupa peraturan, putusan pengadilan, asas dan prinsip hukum, kontrak maupun perjanjian, teori hukum, dan doktrin atau pendapat para ahli hukum (Matheus & Gunadi, 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Penguasaan Hak terhadap Tanah

Penguasaan terhadap tanah dapat dilihat dari arti fisik dan yuridis. Pada pengertian penguasaan tanah secara yuridis yaitu penguasaan yang dilandasi atas dasar hukum yang melindungi dan memberikan kewenangan bagi pemegang kuasa atas tanah tersebut. Namun, terdapat pengertian lain secara yuridis bahwa kuasa atas tanah dan kewenangan yang dimiliki oleh pemegang kuasa atas tanah tersebut tidak dikuasai secara fisik oleh dirinya sendiri melainkan dikuasai oleh pihak lain. Sebagai contoh yaitu tanah yang menjadi miliknya diberikan kepada orang lain dengan cara disewakan dan penyewa tersebut secara penuh dapat menggunakan tanah tersebut berdasarkan penguasaan secara yuridis. Selanjutnya pengertian yuridis lain mengenai konsep penguasaan tanah ialah walaupun ia sebagai pemilik dan

pemegang kuasa atas tanah tersebut namun dalam hukum ia tidak dapat menggunakannya karena tanah tersebut telah menjadi objek jaminan hutang kepada pihak lain, sehingga tanah tersebut sudah menjadi hak tanggungan secara hukum dan yang diperbolehkan untuk menggunakan tanah tersebut secara yuridis adalah pihak yang memegang hak tanggungan tersebut (Harsono, 1999).

Selain itu, konsep penguasaan hak atas tanah merupakan kewenangan, kewajiban atau larangan bagi pemegang hak atas tanah tersebut untuk berbuat suatu pada tanah yang telah diberikan hak kepadanya. Perbedaan penguasaan atas tanah dapat dilihat dari perbuatan yang boleh dilakukan dan tidak dilakukan atas tanah tersebut sesuai dengan kewenangan secara yuridisnya, dan tidak setiap orang yang memiliki atau berhak atas tanah tersebut mempunyai kewenangan yang sama (Harsono, 1999).

Di dalam hukum positif Indonesia telah diatur mengenai hak-hak penguasaan dan kepemilikan atas tanah, yakni diatur dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa dapat disebut dengan UUPA. Dalam Undang-Undang tersebut diatur klasifikasi hak-hak seseorang untuk menggunakan tanah sebagaimana mestinya, seperti hak guna usaha yang diatur dalam Pasal 28 UUPA, hak guna bangunan yang diatur dalam Pasal 35 UUPA, hak Pakai yang diatur dalam Pasal 41, dan hak-hak yang lainnya yang diatur oleh UUPA dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya. Hak-hak yang telah diatur dalam undang-undang tersebut merupakan serangkaian wewenang bagi pemilik atau pemegang hak suatu tanah dan bangunan untuk dimiliki atau digunakan dalam jangka waktu tertentu dan untuk keperluan tertentu sesuai dengan hak yang dimilikinya. Telah terjadi beberapa waktu di zaman dahulu bahwa tanah merupakan bagian dari sengketa yang sering terjadi dan tidak sedikit telah memakan korban jiwa dalam perebutannya.

Sengketa dapat diartikan sebagai permasalahan yang terjadi antara dua orang atau lebih dengan memperjuangkan suatu tujuan yang sama atas satu hal yang sama demi kepentingan masing-masing contohnya ialah perebutan tanah yang menjadi konflik agrarian. Dari sebagian kasus yang pernah terjadi pada sengketa tanah disebabkan oleh keinginan seseorang untuk menguasai suatu wilayah dalam lingkup agraria untuk meluaskan atau menambah aset miliknya menjadi lebih banyak, sehingga ia melakukan upaya-upaya untuk mendapatkan hak penguasaan suatu tanah dengan membenturkan hak dirinya dan hak orang lain yang ingin ia ciderai. Kemudian tidak sedikit sengketa yang terjadi adalah adanya suatu paksaan untuk menanami sesuatu pada tanah yang menjadi kekuasaan orang lain di wilayahnya secara paksa demi kebutuhan ekspor. Biasanya hal ini terjadi pada tanah yang kategorinya sebagai wilayah perkebunan.

Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa Pada Pertanahan di Lingkungan Masyarakat

Sengketa hukum terkait pertanahan dapat terjadi kapan saja dan di mana saja tidak mengenal tempat dan waktu kapan hal itu akan terjadi. Sebagai fenomena yang sering terjadi maka dibutuhkannya suatu penanganan yang sesuai untuk masyarakat guna memberantas dan mencegah terjadinya konflik pertanahan ini.

Nader Todd berpendapat bahwa bentuk-bentuk dari penyelesaian sengketa maupun konflik pertanahan yang terjadi dalam masyarakat dapat berupa:

1. Ajudikasi

Penyelesaian yang dapat dilakukan pada muka persidangan dengan mengumpulkan bukti-bukti dan menghadirkan saksi-saksi untuk mendukung argumen-argumen di pengadilan.

2. Mediasi

Penyelesaian yang dapat dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga sebagai penengah dan membantu menyelesaikan masalah para pihak dengan menerapkan cara *win-win solution*.

3. Arbitrase

Penyelesaian yang dilakukan dengan meminta bantuan kepada pihak ketiga seperti lembaga peradilan, untuk diselesaikan dan memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang bersengketa.

4. **Negosiasi**

Penyelesaian yang dilakukan dengan cara tidak melibatkan pihak ketiga untuk membantu menyelesaikan permasalahan, namun penyelesaian dengan cara ini dilakukan dengan berkompromi satu sama lain untuk mencapai kesepakatan bersama.

5. **Pemaksaan atau Kekerasan**

Penyelesaian yang dilakukan dengan cara memaksa melalui tindakan fisik dengan maksud untuk memberikan intimidasi kepada pihak satunya untuk melakukan atau menyetujui sesuai dengan keinginan dari pihak lainnya yang bersengketa.

6. **Penghindaran**

Penyelesaian yang dilakukan dengan cara mengalah dan menundukkan diri kepada yang lebih kuat posisinya dan mengalah karena posisinya lebih lemah daripada pihak yang lainnya ada sengketa tersebut.

Hera berpendapat bahwa sengketa atau konflik yang terjadi akibat perebutan masalah kepemilikan status pertanahan dapat dilakukan dengan cara litigasi maupun non litigasi, selama dalam prosesnya hal tersebut dapat ditempuh dengan jalur damai dan kata sepakat maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai jalur penyelesaian sengketa secara non litigasi atau di luar pengadilan (Mahfiana, 2013). Selain itu, apabila tidak menemukan titik temu dengan menggunakan jalur non litigasi, maka pihak yang sedang bersengketa dapat menempuh cara litigasi, yang akan mengikat semua pihak atas putusan yang sudah diputus oleh hakim yang berperkara. Kedua cara tersebut merupakan suatu cara dalam ranah perdata, selain itu mereka yang berperkara juga dapat mengajukan cara ke pengadilan agama jika ingin menggunakan hukum islam sebagai jalan keluar penyelesaian sengketa ini.

Sengketa yang Terjadi di Daerah Sulawesi Tenggara

Sengketa atau konflik pertanahan dapat timbul karena berbagai hal yang terjadi, baik itu bisa terjadi secara perorangan, terjadi antara perorangan dan badan hukum atau bisa juga terjadi antara perorangan dan instansi pemerintahan milik negara. Sengketa bisa terjadi karena masing-masing pihak yang mengklaim bahwa suatu bidang tanah tersebut adalah miliknya, dan ia yang berhak atas penguasaan dan status tanah tersebut. Adapun bentuk sengketa antara lain (Syarief, 2012):

1. Sengketa yang terjadi karena ahli waris, dapat terjadi ketika salah satu ahli waris yang telah menguasai sebagian besar bidang tanah yang bukan menjadi kepemilikannya secara sah sehingga terdapat ahli waris yang lain merasa dirugikan.
2. Sengketa yang terjadi karena penjualan tanah oleh ahli waris kepada pihak lain, tanpa sepengetahuan ahli waris yang lainnya. Sehingga hal tersebut sangat merugikan ahli waris yang tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah dijual secara sepihak.
3. Sengketa yang terjadi karena pinjam meminjam uang dengan menjaminkan tanah sebagai objek jaminan hutangnya.
4. Kecerobohan Notaris atau Pejabat yang berwenang dalam membuat akta-akta otentik, seperti jual beli dengan menggunakan Kartu Tanda Penduduk yang palsu sehingga merugikan bagi orang yang memiliki tanah tersebut.
5. Penjualan sebidang tanah dengan cara diangsur, namun akta jual belinya sudah dibuatkan, dan ketika pembeli sudah diperbolehkan menempati tanah tersebut, pada waktu dan tempo yang telah disepakati, pembayaran tersebut tidak dilanjutkan karena pembeli berpendapat bahwa itu hanya menyangkut hutang saja, bukan kepada jual beli. Karena akta jual beli tersebut sudah jadi dan dimiliki oleh pembeli, yang mengakibatkan kerugian bagi penjual.

6. Pemilik tanah yang menjual tanahnya kepada beberapa pembeli secara berkali-kali.
7. Tanah yang dimilikinya, diserobot atau dikuasai oleh orang lain secara sewenang-wenang dan melawan hukum.

Kemudian Nader dan Todd, memaparkan bahwa konflik atau sengketa yang tengah terjadi di lingkungan masyarakat, terdapat proses atau tahapan-tahapannya, yakni (Nader & Todd, 1978):

1. Tahap kesatu, sengketa bermula karena adanya keluhan dari salah satu pihak yang merasa memiliki hak terhadap suatu hal tertentu terhadap pihak yang lainnya, dan merasa bahwa haknya telah dilanggar. Kondisi ini disebut dengan tahap sebelum terjadinya konflik.
2. Tahap kedua, apabila terdapat salah satu pihak yang telah menunjukkan reaksi negatif kepada pihak yang lainnya atas keluhan yang telah disampaikan sebelumnya, maka kondisi tersebut telah berpindah pada tahap konfrontasi.
3. Tahap ketiga, apabila pada tahap ini kedua belah pihak telah menyadari bahwa konflik ini harus diselesaikan segera dengan memilih suatu penyelesaian masalah melalui jalur litigasi maupun non litigasi, maka situasi ini sudah dapat disebut kondisi bersengketa.

Salah contoh sengketa yang terjadi adalah sengketa di daerah Sulawesi Tenggara yang disebabkan karena adanya ketidakadilan yang diterima salah satu Warga Sulawesi Tenggara akibat tidak terpenuhinya ganti rugi atas pengadaan tanah bagi kepentingan umum, berdasarkan hasil temuan yang penulis temukan pada Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Psw. Pada kasus tersebut, seorang ibu yang mengaku memiliki tanah seluas 11.231 m² yang terletak di Kombeli Kecamatan Pasarwajo sejak tahun 1977 dan dikelola oleh suaminya mulai dari tahun 1977, dan ia mengaku bahwa tanah tersebut sama sekali belum pernah dipindahtanggankan kepada orang lain, karena ia sendiri bersama suaminya yang mengurus tanah tersebut menjadi sebuah perkebunan.

Sengketa ini bermula pada tahun 2004 ketika Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara secara melawan hukum tanpa sepengetahuannya telah melakukan penyerobotan pada tanah miliknya dengan membangun jalan dan pembebasan lahan dengan total luas yang telah diserobot adalah 4.471 m² sampai dengan tahun 2021. Dalam kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Psw., tanah tersebut telah dikuasai oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara karena telah dianggap sudah melakukan pembebasan lahan dan telah memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada pemilik sah sebelumnya. Hal ini tidak diketahui oleh pemilik tanah tersebut yang kemungkinan telah terjadi penjualan atau pembebasan yang dilakukan oleh orang lain yang masih kerabatnya sendiri kepada Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara, dan tentunya hal tersebut sudah pasti merugikan salah satu pihak.

Pentingnya memiliki Sertipikat Hak Milik atas suatu bidang tanah sebagai bukti dan landasan hukum yang kuat untuk membuktikannya di dalam pengadilan, pembuktian dengan surat-surat administratif seperti pembayaran suatu pajak atas tanah yang ditempati tidak cukup kuat untuk membuktikan bahwa status kepemilikan tanah hanya dapat diperoleh dengan surat tersebut. Melainkan status kepemilikan tanah dapat diperoleh jika suatu bidang tanah tersebut telah memiliki Sertipikat Hak Milik atas nama seseorang yang menempati atau memiliki hak atas tanah tersebut.

Faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa pertanahan

Sengketa tanah dapat terjadi karena hal-hal administratif, seperti pada ranah perdata dan pidana, yang menyangkut transaksi jual beli tanah, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa pada hak ulayat (Limbong, 2012). Sengketa tanah yang terjadi dapat berhadapan dengan pemilik tanah, pemegang hak tanggungan terhadap objek tanah yang dijamin, kepada pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap dan lainnya. Sedangkan objek yang dapat terjadi sengketa dapat meliputi milik perorangan,

badan hukum, tanah negara, tanah Pemda, tanah adat dan ulayat, dan tanah-tanah lainnya. Menurut Christoper W. More dalam Maria W. Sumardjono, awal dari permasalahan pertanahan ini dapat terjadi karena, yakni (Sumardjono, 2009):

1. Conflict of Interest
2. Konflik Struktural
3. Konflik Nilai
4. Konflik Hubungan
5. Konflik Data

Pada dasarnya, menurut Bernhard, yang menjadi penyebab sengketa pertanahan di Indonesia, yaitu (Limbong, 2012):

1. Tidak tertib pada proses administrasi
2. Ketimpangan struktur pemilikan tanah dan penguasaannya
3. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang sulit
4. Meningkatnya harga tanah karena mafia tanah
5. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih
6. Masih banyak tanah yang tidak terurus dan terlantar begitu saja
7. Ketidacermatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya
8. Aparat dan penegak hukum lainnya belum konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan

Berdasarkan pemaparan di atas, diketahui betapa rumitnya permasalahan mengenai tanah di Indonesia, sehingga seringkali terjadi sengketa dan konflik tentang pertanahan. Selanjutnya Bernhard mengatakan bahwa penyebab terjadinya konflik pertanahan dapat disebabkan oleh faktor hukum dan non hukum (Limbong, 2012).

Faktor-faktor hukum meliputi:

1. Tumpang tindih peraturan perundang-undangan
2. Regulasi yang masih minim untuk sector pertanahan
3. Tumpang tindih penyelesaian perkara pada peradilan
4. Birokrasi yang sulit

Faktor non hukum meliputi:

1. Tumpang tindih menggunakan tanah
2. Nilai tanah yang tinggi
3. Kesadaran masyarakat mengalami peningkatan
4. Tanah tetap namun penduduk bertambah
5. Kemiskinan

Selain faktor-faktor diatas, terjadinya suatu sengketa juga bisa dikarenakan adanya pengadaan tanah oleh pemerintah bagi kepentingan umum. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kepentingan umum yang dimaksud adalah menurut Maria Sumardjono menyatakan bahwa “kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan “kemanfaatannya”. Pemenuhan unsur pemanfaatan tersebut agar dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan/atau secara langsung. Selain itu, juga perlu ditentukan “siapakah” yang dapat melaksanakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tersebut. Hal tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya penyelewengan dalam konsep kepentingan umum (Sitorus & Limbong, 2004).

Pencabutan hak guna tanah untuk kepentingan umum masih menjadi persoalan pembangunan nasional. Pembebasan tanah bersama untuk proyek-proyek pemerintah masih menimbulkan banyak keuntungan dan kerugian bagi masyarakat Indonesia. Permasalahan ini menjadi semakin serius, karena tanah merupakan tumpuan setiap orang, sehingga sangat ironis jika permasalahan pertanahan tidak ditanggapi secara serius oleh Pemerintah. Dalam perkembangannya permasalahan pertanahan menjadi semakin kompleks sehingga aspek-aspeknya pun semakin meningkat baik itu aspek hukum, ekonomi, politik, sosial, magis dan

agama, bahkan bagi negara pun tanah juga mempunyai aspek yang strategis. Pengadaan tanah didahului dengan musyawarah, dimulai dengan memberikan nasihat kepada masyarakat yang berhak mengenai maksud dan tujuan pengadaan tanah, dikoordinasikan oleh Panitia Pengadaan Tanah (PPT), dengan instansi pemerintah yang memerlukan tanah organisasi, membuka kemungkinan partisipasi.

Ganti rugi yang diberikan pemerintah atas pengadaan tersebut berupa uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya diambil dan dipakai untuk kepentingan orang banyak (Subekti, 2016). Pada umumnya kasus sengketa yang terjadi akibat pengadaan tanah disebabkan oleh hal-hal terkait ganti rugi atas obyek untuk pengadaan tanah. Hal ini dapat saja terjadi karena tidak adanya kesepakatan harga ganti rugi, kerancuan batas-batas maupun syarat-syarat pembebasan lahan, atau pun adanya kesalahan terhadap pihak mana ganti rugi atas obyek pengadaan dibayarkan, sementara atas tanah-tanah tersebut fisiknya sudah dikuasai untuk kepentingan umum (Djaja, 2018).

Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah

Dalam ranah penyelesaian sengketa masyarakat, kita mengidentifikasi dua pendekatan utama: melalui proses pengadilan dan di luar pengadilan. Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan, kita menemui sejumlah metode yang dapat digunakan untuk mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang berselisih. Berikut ini adalah beberapa metode yang umumnya diterapkan:

1. **Negoisasi** adalah salah satu langkah utama dalam Alternatif Dispute Resolution (ADR). Dalam proses ini, dua atau lebih pihak yang terlibat dalam sengketa pertanahan berusaha mencapai kesepakatan. Tujuan utamanya adalah menciptakan suatu perjanjian yang memenuhi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam sengketa.
2. **Mediasi** adalah suatu pendekatan di mana pihak-pihak yang sedang berselisih berkolaborasi dengan seorang mediator independen. Mediator ini berperan sebagai penengah yang membantu para pihak untuk menemukan solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Penting untuk dicatat bahwa mediator tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan yang mengikat, sehingga semua pihak harus sepakat terhadap solusi yang dicapai.
3. **Konsiliasi** melibatkan upaya untuk menyatukan keinginan dan pandangan dari pihak-pihak yang sedang berselisih. Hal ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan dalam penyelesaian masalah.

Menurut definisi Oppenheim, konsiliasi adalah sebuah proses di mana sengketa diserahkan kepada sekelompok individu yang bertugas untuk memahami dan menjelaskan fakta-fakta yang terlibat dalam sengketa. Namun, keputusan yang dihasilkan dari proses konsiliasi ini biasanya tidak mengikat pihak-pihak yang berselisih.

Melalui metode-metode ini, penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan dapat berlangsung dengan lebih fleksibel dan sesuai dengan kebutuhan dan preferensi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa.

Menurut Oppenheim, konsep konsiliasi merujuk pada suatu proses penyelesaian sengketa di mana pihak yang berselisih menyerahkan sengketa mereka kepada suatu komisi yang terdiri dari individu yang bertugas untuk mengurai dan mengklarifikasi fakta-fakta yang mendasari sengketa tersebut (Triana, 2019). Biasanya, proses ini mencakup pendengaran dari semua pihak yang berselisih, dan komisi tersebut berupaya keras untuk memfasilitasi kesepakatan yang dapat mengakhiri sengketa tersebut. Penting untuk dicatat bahwa keputusan yang dihasilkan dari proses konsiliasi ini tidak bersifat mengikat. Dalam konteks sengketa yang melibatkan lebih dari dua pihak, metode fasilitasi menjadi relevan. Dalam situasi seperti ini, diperlukan pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Fasilitator bertugas untuk membantu semua pihak yang terlibat dalam sengketa dalam mencari solusi bersama. Peran fasilitator adalah menyediakan fasilitas yang mendukung komunikasi efektif,

termasuk sebagai penghubung antara pihak-pihak yang berselisih, penerjemah jika diperlukan, pengelolaan sekretariat bersama, atau menyediakan tempat untuk pertemuan.

Selanjutnya, metode penilai independen juga dapat digunakan dalam upaya penyelesaian sengketa. Dalam metode ini, pihak ketiga yang independen dan netral memberikan pendapat dan analisis mengenai fakta-fakta yang terkait dengan sengketa. Pihak-pihak yang bersengketa dapat memutuskan untuk menganggap pendapat dari penilai independen ini sebagai keputusan akhir yang mengikat, sehingga penilai independen juga berperan sebagai pembuat keputusan. Pendapat atau saran yang diberikan oleh penilai independen juga bisa dijadikan bahan pertimbangan dalam negosiasi selanjutnya. Terakhir, metode arbitrase adalah cara untuk menyelesaikan sengketa perdata di luar sistem peradilan umum. Ini didasarkan pada adanya perjanjian arbitrase tertulis antara pihak-pihak yang bersengketa. Dalam proses arbitrase, satu atau beberapa arbitrer bertindak seperti hakim dan memberikan keputusan yang bersifat mengikat berdasarkan bukti dan argumen yang disajikan oleh pihak-pihak yang bersengketa. Metode ini memberikan alternatif yang lebih formal dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan.

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

KESIMPULAN

Sengketa tentang kepemilikan tanah timbul karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa, faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah secara umum diantaranya nilai ekonomis tinggi; kesadaran masyarakat meningkat; tanah tetap, penduduk bertambah; kemiskinan. Secara spesifik, faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa di lokasi penelitian terjadi karena perebutan kurangnya pengetahuan tentang bukti kepemilikan yang kuat terhadap suatu bidang tanah tidak cukup hanya dengan surat-surat administratif seperti pembayaran pajak pada suatu bidang tanah, melainkan diperlukannya sertipikat hak milik. Penyelesaian sengketa dalam masyarakat secara garis besar dapat digolongkan menjadi dua macam cara yaitu melalui melalui pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sering dilakukan masyarakat meliputi negoisasi, yang melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan; mediasi suatu proses penyelesaian sengketa di mana para pihak yang berselisih memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai mediator (penengah); fasilitasi yang melibatkan lebih dari dua pihak yang tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama.

REFERENSI

- Djaja, B. (2018). Quo Vadis Undang-Undang Pokok Agraria? Suatu Tinjauan Terhadap Permasalahan Pertanahan di Usia Undang-undang Pokok Agraria yang ke Lima Puluh Delapan Tahun. *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 16(1), 24–48.
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djembatan.
- Limbong, B. (2012). *Konflik Pertanahan*. Margareta Pustaka.
- Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*
- Mahfiana, L. (2013). Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo. *Kodifikasi*, 7(1), 1–20.
- Matheus, J., & Gunadi, A. (2024). Pembentukan Lembaga Pengawas Perlindungan Data

- Pribadi Di Era Ekonomi Digital: Kajian Perbandingan Dengan KPPU. *JUSTISI*, 10(1), 20–35.
- Nader, L., & Todd, H. F. (1978). *The Disputing Process: Law in Ten Societies*. Columbia University Press.
- Sitorus, O., & Limbong, D. (2004). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Yustisia*, 5(2), 376–394.
- Sumardjono, M. S. W. (2009). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Kompas.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- Triana, N. (2019). *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi, dan Konsiliasi*. Kaizen Sarana Edukasi.