

SKRIPSI

**SENGKETA TANAH ANTARA PT. PERKEBUNAN
NUSANTARA XIV DENGAN MASYARAKAT ADAT PAMONA
DI DESA PANCA KARSA KECAMATAN MANGKUTANA
KABUPATEN LUWU TIMUR**

***LAND DISPUTE BETWEEN PT. PERKEBUNAN
NUSANTARA XIV WITH PAMONA INDIGENOUS PEOPLE IN
PANCA KARSA VILLAGE MANGKUTANA DISTRICT EAST
LUWU REGENCY***



Oleh:

NURWAHIDA
B11116334

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

SENGKETA TANAH ANTARA PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XIV DENGAN MASYARAKAT ADAT PAMONA DI DESA PANCA KARSA KECAMATAN MANGKUTANA KABUPATEN LUWU TIMUR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

NURWAHIDA
B11116334

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

SENGKETA TANAH ANTARA PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XIV DENGAN MASYARAKAT ADAT PAMONA DI DESA PANCA KARSA KECAMATAN MANGKUTANA KABUPATEN LUWU TIMUR

Diajukan dan disusun oleh:

NURWAHIDA
B11116334

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI
Pada Tanggal 6 Juli 2023

Menyetujui

Komisi Penasehat

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840818 201012 1 005

PENGESAHAN SKRIPSI

SENGKETA TANAH ANTARA PT. PERKEBUNAN NUSANTARA XIV DENGAN MASYARAKAT ADAT PAMONA DI DESA PANCA KARSA KECAMATAN MANGKUTANA KABUPATEN LUWU TIMUR

Diajukan dan disusun oleh:

NURWAHIDA
B11116334

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Kamis, 6 Juli 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840818 201012 1 005



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>



PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: NURWAHIDA
N I M	: B11116334
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Sengketa Tanah Antara PT. Perkebunan Nusantara XIV Dengan Masyarakat Adat Pamona Di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juni 2023



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Nurwahida

N I M : B11116334

Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **“Sengketa Tanah Antara PT. Perkebunan Nusantara XIV Dengan Masyarakat Adat Pamona Di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur”** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku

Makassar, 6 Juli 2023

Yang membuat pernyataan,



Nurwahida
B11116334

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan rasa syukur senantiasa Penulis panjatkan kepada Allah *subhanahu wata'ala*, karena dengan nikmat dan pertolongan-Nyalah sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "Sengketa Tanah Antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur", sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad *Shallallahu 'alaihi wasallam*, keluarga, dan sahabatnya, serta orang-orang yang senantiasa mengikutinya sampai hari akhir.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari peran berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, dan Para Wakil Rektor beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, dan Para Wakil Dekan beserta jajarannya

3. Ibu dan ayah penulis Ati dan Syamsul, sosok yang sangat berharga bagi penulis, yang senantiasa memberi kasih sayang, doa, dan dukungan, serta pengorbanan demi kesuksesan Penulis. Terima kasih juga kepada adik Penulis Nurfadila yang telah memberikan semangat tersendiri selama ini kepada Penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama, dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Pendamping, yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.Kn., dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. selaku penguji yang telah memberikan saran dan arahan dalam seminar proposal dan ujian skripsi Penulis.
6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum.
7. Seluruh Staf atau Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, serta Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum.
8. Bapak Andi Muhammad Rizki, S.Tr., M.H. selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, Ibu Dra. Sri Mulyani, M.Si. selaku Camat Mangkutana, Bapak Dedi selaku Ketua BPD Desa Panca Karsa, Ibu Relvin

Pasungku, dan Bapan Ben, yang telah meluangkan waktu dan berkenan penulis wawancarai dalam penelitian skripsi Penulis. Terima kasih juga yang sebesar-besarnya kepada kak Fatimah dan keluarga yang senantiasa membantu Penulis selama melakukan Penelitian Skripsi di Kabupaten Luwu Timur.

9. Teman Penulis; Sitti Aisyah Khumaerah Jannah, Rosida, dan Nur Annisa Putri, teman yang kebersamai dari awal perkuliahan, sekaligus tempat berkeluh kesah dan berbagi kisah selama masa perkuliahan. Terima kasih juga yang sebesar-besarnya kepada Sri Hardianti yang dari awal perkuliahan sampai saat ini selalu membantu dan menemani apabila penulis membutuhkan bantuan, baik urusan perkuliahan maupun di luar urusan perkuliahan.
10. Teman seperjuangan di Asrama; Syatrawati, Naillah Amaliyah, dan Tazkiyah Tunnafsih, yang telah banyak membantu dan senantiasa menyemangati Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
11. Keluarga besar LD Asy-Syari'ah Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, tempat dimana penulis banyak memperoleh ilmu terutama ilmu agama, terima kasih atas segala ilmu dan pengalaman berharga yang telah diberikan.
12. Teman-teman seperjuangan Peminatan Hukum Agraria angkatan 2016 (Agraria Squad), terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

13. Segenap keluarga besar Penulis yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah *subhanahu wata'ala* membalas semua kebaikan kalian dengan kebaikan yang lebih. Penulis memohon maaf yang sedalam-dalamnya apabila di dalam skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Penulis berharap semoga ada manfaat yang bisa diambil dalam skripsi ini.

Makassar, 18 Juni 2023

Penulis

Nurwahida

ABSTRAK

NURWAHIDA (B111 16 334) dengan judul **“Sengketa Tanah Antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur”**. Di bawah bimbingan **Abrar Saleng** selaku pembimbing utama dan **Muhammad Ilham Arisaputra** selaku pembimbing pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa tanah dan penyelesaian sengketa tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, yang menggunakan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan wawancara kepada pihak yang terkait dengan sengketa tanah dan juga melalui studi kepustakaan. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan kemudian disajikan dalam bentuk deskriptif.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu (1) Faktor utama penyebab sengketa tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan masyarakat adat Pamona adalah kedua belah pihak saling mengklaim bahwa lahan tersebut milik mereka. Selain itu, pemberian uang ganti rugi yang belum terselesaikan sesuai dengan luas lahan, dan masyarakat yang kehilangan ruang atau tempat mata pencaharian juga menjadi faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan tersebut. (2) Penyelesain yang telah ditempuh dan diupayakan oleh pemerintah setempat adalah proses mediasi, akan tetapi konflik pertanahan tersebut belum terselesaikan sampai saat ini.

Kata kunci: *Masyarakat Adat Pamona, Penyelesaian Sengketa, Sengketa Tanah.*

ABSTRACT

NURWAHIDA (B111 16 334) with the title “*Land Dispute Between PT. Perkebunan Nusantara XIV With Pamona Indigenous People in Panca Karsa Village Mangkutana District East Luwu Regency*”. Under the guidance of **Abrar Saleng and Muhammad Ilham Arisaputra.**

This study aims to determine the causes of land disputes and settlement of land disputes between PT. Perkebunan Nusantara XIV with Pamona Indigenous People in Panca Karsa Village Mangkutana District East Luwu Regency.

This study used empirical legal research methods, which used primary data and secondary data. Data collection is carried out through interviews with parties related to land disputes and also through literature studies. The data obtained are analyzed qualitatively and then presented in descriptive form.

The results of this study, are (1) The main factors causing land disputes between PT. The plantation of Nusantara XIV with the indigenous people of Pamona is that both parties claim that the land belongs to them. In addition, the provision of unresolved compensation in accordance with the land area, and communities that have lost space or livelihood places are also factors causing the land conflict. (2) The resolution that has been taken and pursued by the local government is a mediation process, but the land conflict has not been resolved to date.

Keywords: *Dispute Resolution, Land Dispute, Pamona Indigenous Peoples*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJUAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah.....	10
B. Hak-Hak Atas Tanah	12
C. Masyarakat Hukum Adat	20
D. Tinjauan Umum Sengketa Tanah	25
1. Pengertian Sengketa Tanah	25
2. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	29

BAB III METODE PENELITIAN.....	37
A. Jenis Penelitian	37
B. Lokasi Penelitian.....	37
C. Populasi dan Sampel	38
D. Jenis dan Sumber Data	39
D. Teknik Pengumpulan Data	40
E. Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELTIAN DAN ANALISIS	41
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	41
B. Penyebab Sengketa Tanah Antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona	44
C. Penyelesaian Sengketa Tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona	58
BAB V PENUTUP	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	67
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia di muka bumi. Tanah merupakan suatu hal yang paling mendasar bagi manusia karena di semua lini kehidupan membutuhkan tanah. Dari sejak lahir sampai meninggal dunia kita membutuhkan tanah. Tanah dibutuhkan untuk tempat tinggal dan tempat untuk mencari sumber kehidupan. Dalam kehidupan manusia tanah memiliki makna yang Multidimensional. *Pertama*, secara ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. *Ketiga*, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. *Keempat*, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah.¹

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, tetapi hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.

¹ Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, hlm. 237

Pengertian tanah sebagai permukaan bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 Pokok Agraria tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut 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.”

Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI tahun 1945) diterangkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kemudian lebih lanjut dipaparkan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Maksud dari “dikuasai oleh negara” pada pasal tersebut bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi negara diberi wewenang sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi.²

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

² Penjelasan Umum II UUPA

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan berpedoman pada pada tujuan tersebut, maka negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau Badan Hukum dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya.³ Dasar hukum pemberian hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada seseorang atau Badan Hukum dimuat dalam Pasal 16 UUPA. Salah satu hak atas tanah tersebut adalah Hak Guna Usaha. Hak guna usaha lebih lanjut diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA dan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan. Pasal 29 UUPA menerangkan bahwa jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diberikan waktu paling lama 35 tahun. Setelah jangka waktu Hak Guna Usaha selesai maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun atas permintaan pemegang Hak Guna Usaha.

Namun pemberian Hak Guna Usaha pada perusahaan, baik perusahaan swasta maupun perusahaan milik negara seringkali menjadi penyebab timbulnya sengketa dan konflik pertanahan. Berbagai konflik

³ *Ibid.*,

pertanahan yang terjadi ini belum mampu diselesaikan dengan baik bahkan terus meningkat dari tahun ke tahun. Berdasarkan catatan akhir tahun 2020 Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mencatat adanya 241 konflik di semua sektor yang terjadi di 30 provinsi di Indonesia. Konflik paling tinggi terjadi pada sektor perkebunan, yaitu terdapat 122 kasus. Angka konflik ini menunjukkan kenaikan yang tinggi dari tahun 2019. Pada tahun 2019 konflik agraria di sektor perkebunan sebanyak 87 kali, namun pada tahun 2020 jumlahnya mencapai 122 kasus yang didominasi oleh konflik perkebunan berbasis sawit sebanyak 101 konflik.⁴ Konflik karena pemberian Hak Guna Usaha sering terjadi di atas tanah-tanah yang telah dikuasai dan ditempati oleh masyarakat adat secara turun-temurun.

Dalam berbagai peraturan perundang-undangan keberadaan masyarakat adat memang diakui keberadaannya. Namun pengakuan dan pelaksanaan hak masyarakat adat disertai dengan batasan-batasan, sebagaimana yang tercantum di dalam ketentuan Pasal 3 UUPA:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Dalam pasal tersebut jelas bahwa masyarakat adat hanya bisa melaksanakan haknya jika sepanjang kenyataannya masih ada, dan harus sesuai dengan kepentingan nasional serta tidak boleh bertentangan

⁴ Catatan akhir Tahun 2020, Konsorsium Pembaharuan Agraria, http://kpa.or.id/publikasi/baca/laporan/92/Catahu_2020_KPA_Edisi_I:_Laporan_Konflik_Agraria_di_Masa_Pandemi_dan_Krisis_Ekonomi/, diakses pada 1 September 2021

dengan undang-undang dan peraturan lain yang lebih tinggi. Oleh karena itu, walaupun masyarakat adat di suatu daerah pada kenyataannya masih ada. Namun hal tersebut tidak bisa memberikan jaminan kepada masyarakat adat atas pelaksanaan haknya karena hak tersebut bisa saja dikesampingkan demi kepentingan lain.

Seperti halnya yang dialami oleh masyarakat adat Pamona di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan. Walaupun pada kenyataannya masih ada karena dalam masyarakat Pamona terdapat lembaga adat dan juga masih memberlakukan hukum adat dalam kehidupan mereka. Namun masyarakat adat Pamona kehilangan lahan mereka akibat diklaim oleh PT. Perkebunan Nusantara XIV (selanjutnya disebut PTPN XIV), bahwa lahan tersebut masuk ke dalam Hak Guna Usaha perusahaan untuk keperluan perkebunan kepala sawit. Hal ini yang akhirnya menjadi penyebab konflik antara PTPN XIV dengan masyarakat adat Pamona.

Konflik ini bermula sejak tahun 1986. Salah satu masyarakat adat Pamona mengatakan bahwa tanah yang sudah dikelola oleh masyarakat adat Pamona secara turun-temurun diklaim oleh PTPN XIV masuk dalam Hak Guna Usaha perusahaan. PTPN XIV masuk dan mengklaim seluas 814 hektar dari 938 hektar tanah masyarakat adat Pamona pada tahun 1986. Satu tahun kemudian, yaitu pada tahun 1987 PTPN XIV melakukan penanaman bibit kelapa sawit. Akan tetapi dari lahan yang seluas 814 hektar, PTPN XIV pada saat itu hanya mampu mengelola seluas 514

hektare. Dengan demikian terdapat sisa lahan seluas 300 hektare yang tidak digunakan oleh PTPN XIV, lahan tersebut kemudian dimanfaatkan oleh masyarakat adat Pamona dan warga desa lainnya untuk menanam berbagai tanaman. Namun lahan seluas 300 hektare yang dimanfaatkan masyarakat kembali diserobot pada tahun 2020. Tanaman masyarakat adat Pamona dirusak menggunakan ekskavator dan dikawal pihak keamanan. Bahkan PTPN XIV juga melakukan pengusuran lahan milik warga Desa Panca Karsa padahal lahan tersebut tidak masuk dalam daftar Hak Guna Usaha. Akibat dari pengusuran tersebut menyebabkan masyarakat adat Pamona tidak dapat bekerja. Karena lahan yang dijadikan masyarakat sebagai mata pencaharian untuk bertahan hidup selama ini diambil alih oleh PTPN XIV untuk kepentingan lahan kelapa sawit.⁵

Berdasarkan urain tersebut, maka penulis hendak melakukan suatu penelitian yang membahas terkait dengan masalah pertanahan tersebut dengan judul **“Sengketa Tanah Antara PT. Perkebunan Nusantara XIV Dengan Masyarakat Adat Pamona di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur”**.

⁵ <https://sulsel.suara.com/read/2020/11/24/082938/tanah-adat-pamona-digusur-dijadikan-lahan-kelapa-sawit>, diakses pada 11 September 2021

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka penulis merumuskan masalah, yaitu:

1. Apakah penyebab sengketa tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa Tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa Tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan Masyarakat Adat Pamona.

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan pengetahuan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum agraria mengenai sengketa tanah, serta menambah pengetahuan bagi penulis.

b. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan bagi pemerintah dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan masalah pertanahan yang melibatkan masyarakat seperti yang dialami oleh masyarakat adat pamona.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada pembaca mengenai sengketa tanah yang melibatkan PTPN XIV dengan masyarakat adat pamona.

E. Keaslian Penelitian

Dari hasil penelusuran penulis, belum ada tulisan yang membahas tentang Sengketa Tanah Antara PT. Perkebunan Nusantara XIV Dengan Masyarakat Adat Pamona Di Desa Panca Karsa Kecamatan Mangkutana Kabupaten Luwu Timur. Namun ada beberapa penelitian yang membahas Tema yang hampir serupa tapi berbeda pada fokus dan lokasi penelitiannya, yang berbeda selanjutnya diuraikan sebagai berikut:

1. Skripsi, Universitas Hasanuddin Makassar tahun 2019 atas nama Nurul Istiqoma dengan judul “ Status Hukum Penguasaan Tanah Oleh PT. Perkebunan Nusantara XIV di Kecamatan Maiwa”. Penelitian tersebut membahas terkait dengan status hukum penguasaan tanah oleh PT.Perkebuna Nusantara XIV di Kecamatan Maiwa yang menyebabkan pihak PT. Perkebunan Nusantara XIV dan masyarakat saling mengklaim atas tanah

tersebut. Selain itu juga membahas terkait dengan bentuk peralihan oleh PT. Perkebunan Nusantara XIV di Kecamatan Maiwa Kabupaten Enrekang ke PT. Perkebunan Nusantara XIV di Keera Kabupaten Wajo.

2. Skripsi, Universitas Hasanuddin Makassar tahun 2019 atas nama Rahmawati dengan judul “Implementasi Pemanfaatan Tanah Dengan Status Hak Guna Usaha Oleh Perusahaan (Studi Terhadap Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara XIV).” Penelitian tersebut mengkaji tentang pengaturan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) bagi perusahaan, dan juga mengkaji terkait dengan implementasi pemanfaatan tanah dengan status Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara XIV.

Sementara penelitian yang dilakukan oleh penulis, mengkaji terkait dengan sengketa tanah yang terjadi di Desa Panca Karsa, Kecamatan Mangkutana, Kabupaten Luwu Timur yang melibatkan PT. Perkebunan Nusantara dengan masyarakat adat Pamona. Dalam penelitian ini penulis berfokus pada penyebab terjadinya sengketa tanah dan bentuk penyelesaian sengketa tanah antara PT. Perkebunan Nusantara XIV dengan masyarakat adat Pamona.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Konsep dasar hak menguasai negara atas tanah terdapat dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI tahun 1945. Dalam pasal tersebut menyatakan bahwa, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Hal tersebut lebih lanjut dipaparkan dalam Pasal 2 UUPA. Kedua pasal ini tidak terpisah, karena keduanya saling berkaitan, di mana Pasal 33 ayat (3) UUD NRI tahun 1945 disambungkan dengan Pasal 2 UUPA⁶, yang menyatakan bahwa:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi,air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air, dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan,

⁶ Rosnidar Sembiring, 2017. *Hukum Pertanahan Adat*, PT Raja Grafindo Persada, Bogor, hlm. 54.

kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

- (4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Kata “dikuasai” atau “menguasai negara” bukan berarti bahwa negara langsung menjadi pemilik atas semua sumber daya alam.⁷ Pengertian “dikuasai oleh negara” diartikan mencakup makna penguasaan oleh negara sebagai pengaturan, yaitu mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bidang pertanahan, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.⁸

Dalam penjelasan umum UUPA kata “dikuasai” berarti bahwa negara diberi wewenang sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia pada tingkatan yang tertinggi untuk melaksanakan kewenangan. Menurut Oloan Sitorus, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Dengan

⁷ *Ibid.*,

⁸ Rachmat Trijono (dkk.), 2015, “*Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*”, *Penelitian*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, hlm. 75., https://www.bphn.go.id/data/documents/penelitian_hak_menguasai_negara_di_bid_pertanahan, diakses pada tanggal 15 September 2021

kata lain bahwa hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari bangsa Indonesia. konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.⁹

Adapun tujuan dari hak menguasai negara, yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.¹⁰ Mengenai pelaksanaan dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA, dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra (Pemerintah Daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otorita, perusahaan negara, dan perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan Hak Pengelolaan.¹¹

B. Hak-Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

⁹ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Cetakan ke 6, Kencana, Jakarta, hlm. 78-79

¹⁰ Pasal 2 ayat (3) UUPA

¹¹ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 79.

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”.

Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan untuk mendirikan bangunan.¹² Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹³

Macam-macam hak atas tanah disebutkan dalam ketentuan Pasal 16 UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Pakai, Hak Membuka tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak yang lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak tersebut bersifat sementara dan diusahakan

¹² Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria:Kajian Komprehensif*, Cetakan ke 6, Kencana, Jakarta, hlm. 84.

¹³ *Ibid.*, hlm. 89.

hapusnya dalam waktu singkat karena sifatnya bertentangan dengan UUPA.¹⁴

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, sebagai berikut:¹⁵

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas bahwa terdapat macam-macam hak atas tanah, salah satu jenis hak atas tanah yaitu Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha disebutkan pada Pasal 16 dan diatur secara khusus dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Kemudian lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah pada Pasal 19 sampai Pasal 33.

Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Hal ini berarti bahwa Hak Guna Usaha terbatas masa berlakunya walaupun dapat

¹⁴ Pasal 53 UUPA

¹⁵ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 91.

beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui bahwa Hak Guna Usaha merupakan hak-hak baru yang berguna untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Jadi tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.¹⁶

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria,” Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”. Pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menambahkan guna perusahaan perkebunan, yang sekarang PP tersebut sudah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Yang dapat menjadi subjek atau mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum. Badan hukum yang dimaksud disini adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagi orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha tapi tidak memenuhi syarat untuk menjadi subjek Hak Guna Usaha, maka dalam jangka waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha tersebut pada pihak lain yang memenuhi syarat untuk menjadi subjek Hak Guna Usaha.

¹⁶ Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 110.

Apabila Hak Guna Usaha tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan, maka Hak Guna Usaha hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan. Hak Guna Usaha di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri sedangkan untuk tanah di atas hak pengelolaan selain keputusan pemberian hak oleh Menteri juga harus berdasarkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut terpenuhi, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Surat Keputusan Pemberian Hak ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak tersebut menandai lahirnya Hak Guna Usaha.¹⁷

Jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jangka waktu paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang kembali untuk jangka

¹⁷ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 102.

waktu paling lama 25 tahun. Apabila jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangan telah berakhir, maka pemegang Hak Guna Usaha dapat diberikan pembaruan Hak Guna Usaha dengan jangka waktu paling lama 35 tahun.¹⁸ Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah usia tanaman atau usaha lainnya efektif atau selambat-lambatnya sebelum jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir. Untuk permohonan pembaruan Hak Guna Usaha dapat diajukan paling lama 2 tahun setelah jangka waktu Hak Guna Usaha berakhir. Dalam hal Hak Guna Usaha di atas tanah Hak Pengelolaan maka permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.¹⁹ Permohonan perpanjangan waktu dan pembaruan hak hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak apabila memenuhi syarat sebagai berikut:²⁰

- a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
- b. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Bagi pemegang Hak Guna Usaha terdapat kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan. Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021, pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

¹⁸ Pasal 22 PP No. 18 tahun 2021

¹⁹ Pasal 26 PP No. 18 tahun 2021

²⁰ Pasal 25 PP No. 18 tahun 2021

- a. Melaksanakan usaha pertanian, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 tahun sejak hak diberikan;
- b. Mengusahakan tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dengan fasilitas yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- d. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- e. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung;
- f. Mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi kawasan konservasi bernilai tinggi (*high conservation value*), dalam hal areal konservasi berada pada areal Hak Guna Usaha;
- g. Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- h. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- i. Memfasilitasi pembangunan kebun masyarakat sekitar paling sedikit 20% dari luas tanah yang diberikan Hak Guna Usaha, dalam hal pemegang hak merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas dan penggunaannya untuk perkebunan;
- j. Menyampaikan laporan setiap akhir tahun, mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- k. Melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- l. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada negara atau pemegang Hak Pengelolaan, setelah Hak Guna Usaha habis.

Selain kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan terdapat juga

larangan bagi pemegang Hak Guna Usaha yaitu;²¹

- a. Menyerahkan pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan / atau jalan air;

²¹ Pasal 28 PP No. 18 tahun 2021

- c. Membuka dan / atau mengolah lahan dengan cara membakar;
- d. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- e. Menelantarkan tanahnya; dan
- f. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal Hak Guna Usaha terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Dalam ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak

Guna Usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena terdapat suatu syarat yang tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan pasal 30 ayat (2)

Adapun menurut ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 18

Tahun 2021, Hak Guna Usaha hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 1. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dan/atau pasal 28;
 2. Cacat administrasi; atau
 3. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. Dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. Dicabut sebagai Tanah Terlantar;
- h. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. Berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah, untuk Hak Guna Usaha di atas Hak Pengelolaan; atau

- j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana yang dipaparkan di atas mengakibatkan tanah menjadi tanah negara apabila Hak Guna Usaha tersebut di atas tanah negara. Apabila Hak Guna Usaha di atas tanah Hak Pengelolaan maka mengakibatkan tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

C. Masyarakat Hukum Adat

Keberadaan masyarakat hukum adat di Indonesia diakui di dalam konstitusi, sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 18B ayat (2) dan Pasal 28I ayat (3) UUD NRI tahun 1945. Pasal 18B menyatakan bahwa, "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat Indonesia dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang".²²

Istilah masyarakat hukum adat adalah istilah resmi yang tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti dalam UUPA, Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan, dan peraturan perundang-undangan lainnya. Istilah masyarakat hukum adat dilahirkan dan digunakan oleh pakar hukum adat yang lebih banyak difungsikan untuk keperluan teoritik akademis. Sedangkan istilah

²² Pasal 18B UUD NRI tahun 1945

masyarakat adat adalah istilah yang lazim digunakan dalam bahasa sehari-hari oleh kalangan non-hukum yang mengacu pada sejumlah kesepakatan internasional.²³

Banyak ahli berpendapat bahwa pengertian masyarakat adat harus dibedakan dengan masyarakat hukum adat. Konsep masyarakat adat merupakan pengertian umum untuk menyebut masyarakat tertentu dengan ciri-ciri tertentu. Sedangkan masyarakat hukum adat merupakan pengertian teknis yuridis yang menunjuk sekelompok orang yang hidup dalam suatu wilayah (ulayat) tempat tinggal dan lingkungan kehidupan tertentu, memiliki kekayaan dan pemimpin yang bertugas menjaga kepentingan kelompok baik keluar maupun ke dalam, dan memiliki tata aturan (sistem) hukum dan pemerintahan.²⁴ Namun di sini penulis menyamakan arti masyarakat adat dengan masyarakat hukum adat, sebagaimana yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan. Menurut R. Supomo dan Hazairin Hukum adat adalah hukum yang mengatur tingkah laku manusia Indonesia dalam hubungan satu sama lain, baik yang merupakan keseluruhan kelaziman, kebiasaan dan kesusilaan yang benar-benar hidup di masyarakat adat karena dianut dan

²³Taqwaddin, 2010, "*Penguasaan Atas Pengelolaan Hutan Adat oleh Masyarakat Hukum Adat (Mukim) di Provinsi Aceh*", *Disertasi*, Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 36.

²⁴ *Ibid.*

dipertahankan oleh anggota-anggota masyarakat itu, maupun yang merupakan keseluruhan peraturan yang mengenal sanksi atas pelanggaran dan yang ditetapkan dalam keputusan-keputusan para penguasa adat.²⁵

Dalam ketentuan Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan Masyarakat Hukum Adat, menyatakan bahwa:

“Masyarakat hukum adat adalah Warga Negara Indonesia yang memiliki karakteristik khas, hidup berkelompok secara harmonis sesuai hukum adatnya, memiliki ikatan pada asal usul leluhur dan atau kesamaan tempat tinggal, terdapat hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, hukum dan memanfaatkan satu wilayah tertentu secara turun temurun.”

Masyarakat hukum adat dapat terbentuk karena faktor geneologis (keturunan) maupun karena faktor teritorial (wilayah). Menurut Bushar Muhammad, masyarakat hukum adat yang berstruktur geneologis adalah masyarakat hukum adat yang anggotanya merasa terikat dalam suatu ketertiban dan kepercayaan bahwa mereka berasal dari satu keturunan yang sama. Masyarakat hukum adat yang berstruktur teritorial adalah masyarakat hukum adat yang anggotanya merasa bersatu karena merupakan kesatuan masyarakat hukum adat yang bersangkutan, sehingga terasa ada ikatan antara mereka dengan tanah tempat tinggalnya. Landasan yang mempersatukan anggota masyarakat ini adalah ikatan antara orang yang menjadi anggota masyarakat hukum adat

²⁵ Supriadi, 2017, “*Analisis Sengketa Tanah Antara PT. Pulau Sumbawa Agro dengan Masyarakat Adat Talonang*”, *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 12.

itu dengan tanah yang didiami secara turun-temurun dan ini yang menjadi inti dari asal teritorial.²⁶

Dalam penjelasan Pasal 67 ayat (1) Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang kehutanan, masyarakat hukum adat diakui keberadaannya jika menurut kenyataannya memenuhi unsur-unsur berikut:

1. Masyarakat masih dalam bentuk paguyuban (*rechtsgemeenschap*);
2. Ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya;
3. Ada wilayah hukum adat yang jelas;
4. Ada pranata dan perangkat hukum, khususnya peradilan adat yang masih ditaati; dan
5. Masih mengadakan pemungutan hasil hutan di wilayah hutan sekitar untuk pemenuhan kebutuhan kehidupan sehari-hari.

Masyarakat hukum adat mempunyai salah satu hak terpenting yang berkaitan dengan ruang hidupnya, yaitu Hak Ulayat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 UUPA:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Menurut Boedi Harsono, Hak Ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan

²⁶ Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-prinsip Pembaharuan Agraria, Perspektif Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 44.

masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. dimana kewenangan dan kewajiban tersebut ada yang termasuk dalam hukum perdata, yaitu yang berhubungan dengan hak bersama, dan ada yang termasuk dalam bidang hukum publik, yaitu tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur, dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya.²⁷

Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 3 UUPA, hak ulayat diakui keberadaannya jika sepanjang kenyataannya masih ada. Dalam kenyataannya di waktu ini, di beberapa daerah terdapat tanah-tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang pengurusan, penguasaan dan penggunaannya didasarkan kepada ketentuan hukum adat setempat dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan sebagai tanah ulayatnya. Oleh karena itu untuk menentukan hal tersebut diperlukan suatu penelitian yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mengikutsertakan para pakar hukum adat daerah yang bersangkutan, LSM dan instansi-instansi yang mengelola sumber daya alam.²⁸

Adapun tanda-tanda yang perlu diteliti untuk menentukan masih adanya Hak Ulayat meliputi:²⁹

²⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Cetakan ke 12, Djambatan, Jakarta, hlm. 185-186.

²⁸ Supriadi, 2017, "Analisis Sengketa Tanah Antara PT. Pulau Sumbawa Agro dengan Masyarakat Adat Talonang", *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 20-21.

²⁹ A. Suriyaman Mustari Pide, 2013, *Dilema Mengembang Mengempisnya Hak Ulayat*, *Pelita Pustaka*, Makassar, hlm. 57.

1. Unsur masyarakat hukum adat, yaitu terdapatnya sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari.
2. Unsur wilayah, yaitu terdapatnya tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga dan tempatnya mengambil keperluan untuk kehidupan sehari-harinya.
3. Unsur hubungan antara masyarakat tersebut dengan wilayahnya, yaitu terdapatnya tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayatnya yang masih berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 3 UUPA juga mengatur terkait dengan pelaksanaan hak ulayat masyarakat adat yaitu harus sesuai dengan kepentingan nasional dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang serta peraturan lain yang lebih tinggi. Hal ini berarti masyarakat hukum adat tidak boleh menghalangi pemberian Hak Guna Usaha ataupun pembukaan hutan yang dilakukan oleh pemerintah. Dalam hal ini jelas bahwa hukum ulayat masyarakat adat diakui keberadaannya namun disertai dengan pembatasan mengenai eksistensi dan pelaksanaannya.

D. Tinjauan Umum Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah terjadi karena tanah memiliki kedudukan yang penting, tanah dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan bagi pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas dan merupakan modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya

kemakmuran rakyat.³⁰ Pentingnya tanah bagi bangsa Indonesia dapat dilihat pada Pasal 1 Undang-undang Pokok Agraria yang menyebutkan:

- 1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- 2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- 3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- 4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- 5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- 6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dipahami bahwa bagi bangsa Indonesia, tanah memiliki hubungan yang sangat erat dan bersifat abadi, sehingga kedudukan tanah bagi bangsa Indonesia merupakan satu kesatuan utuh yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya.³¹

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok,

³⁰ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, hlm. 20.

³¹ Elza Syarief, *Op.cit*, hlm. 21

golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio politis. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.³²

Penyebab terjadinya sengketa ataupun konflik pertanahan disebabkan karena adanya perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan, dan nilai antara dua pihak atau lebih mengenai status tanah, status penguasaan, status kepemilikan, atau status surat keputusan mengenai kepemilikan atas tanah tertentu yang berkepanjangan dan dianggap merugikan salah satu pihak yang kemudian muncul ke permukaan.³³ Beberapa faktor penyebab munculnya sengketa pertanahan, yaitu:³⁴

- a. Administrasi pertanahan pada masa lalu yang masih kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting dalam upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu, terutama pada tanah milik adat, sering kali tidak didukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap.
- b. Peraturan perundang-undangan yang tumpang tindih. Kurang terpadunya peraturan perundang-undangan di bidang agraria dan sumber daya alam dengan peraturan di bidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

³² Sumarto, 2012, "*Penanganan Dan Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Prinsip Win Win Solution*", *Makalah*, Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI 2012, hlm. 3, <https://www.scribd.com/document/204514181>, diakses pada tanggal 21 November 2021

³³ https://www.bappenas.go.id/files/kajiantrp/White_Paper_Pengelolaan_Pertanahan_Nasional, diakses pada tgl 21 November 2021

³⁴ Elza Syarief, *Op.cit*, hlm. 24-25

- c. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya pengaturan tersebut timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten dan hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian dan perlindungan hukum.
- d. Penerapan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen. Penegakan hukum merupakan bagian penting dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.

Menurut Maria S.W Sumardjono, secara garis besar tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan dapat dikelompokkan menjadi 5 (lima), yaitu:³⁵

- 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 ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan;
- 4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- 5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat;

Tipologi konflik pertanahan yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional RI dapat dikelompokkan menjadi 8 (delapan), terdiri dari masalah yang berkaitan dengan .³⁶

- a. Penguasaan dan Pemilikan Tanah, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu;
- b. Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak

³⁵ Maria S.W. Sumardjono, 2008, "*Mediasi sengketa tanah, potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang Pertanahan*", PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm.2

³⁶ Sumarto, Op. cit , hlm. 3.

- lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan di bidang pertanahan;
- c. Batas atau letak bidang tanah, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas;
 - d. Pengadaan Tanah, yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi;
 - e. Tanah obyek Landreform, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform;
 - f. Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir, yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai Keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikwidasi;
 - g. Tanah Ulayat, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain;
 - h. Pelaksanaan Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

2. Penyelesaian Sengketa Tanah

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui 2 (dua) jalur sebagaimana sengketa pada umumnya, yaitu melalui jalur litigasi dan jalur non litigasi. Jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan sedangkan jalur non litigasi yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

a. Melalui Jalur Litigasi (Pengadilan)

Penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga peradilan dapat dilakukan melalui pengadilan umum dan pengadilan tata usaha negara. Peradilan umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh:³⁷

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama.
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan pada tingkat banding.
3. Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi.

Pengadilan Negeri berkedudukan di Kabupaten atau Kota, daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten atau Kota. Sedangkan Pengadilan Tinggi berkedudukan di Ibukota Provinsi, daerah hukumnya meliputi daerah provinsi. Sengketa tanah yang dapat diselesaikan lewat pengadilan umum adalah sengketa yang bersifat perdata, yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri.

Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya

³⁷ Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Umum.

Keputusan Tata Usaha Negara.³⁸ Jenis sengketa tanah yang ditangani oleh pengadilan Tata Usaha Negara:³⁹

1. Sengketa antara Badan Pertanahan Nasional dengan pihak yang memohon agar status tanah dibukukan, dapat terjadi apabila Badan Pertanahan Nasional menolak membukukan dengan alasan tanah yang bersangkutan bukan tanah hak, melainkan berstatus tanah negara.
2. Sengketa mengenai hak, dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan karena berpendapat bahwa tanah yang bersangkutan bukan berstatus hak milik sebagaimana yang dinyatakan oleh pemohon, melainkan hak pakai.
3. Sengketa mengenai siapa pemegang hak dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan atas nama pemohon sebagai pemegang hak yang bersangkutan karena:
 - a. Tidak ada surat atau dokumen yang dapat membuktikan atau dapat dipakai sebagai petunjuk bahwa pemohon adalah pemegang haknya
 - b. Ada pihak lain yang juga menyatakan sebagai pemegang haknya.
4. Sengketa mengenai batas tanah, dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan sesuai batas-batas tanah yang ditunjuk oleh pemohon, karena sebagian tanah yang bersangkutan diperlukan pemerintah.
5. Sengketa mengenai luas tanah, dapat terjadi apabila BPN menolak membukukan berdasarkan luas tanah yang tercantum dalam pajak bumi Indonesia karena berpegang pada hasil pengukuran kadastral yang telah dilakukan.
6. Sengketa mengenai hak pihak ketiga, dapat terjadi apabila BPN menolak mencatat adanya hak pihak ketiga.

Jika sengketa pertanahan ingin diselesaikan lewat jalur pengadilan, maka harus terdapat pihak penggugat yang mengajukan gugatan kepada pihak tergugat. Pengajuan gugatan dapat dilakukan secara tertulis ataupun secara lisan oleh penggugat atau kuasa hukum penggugat. Apabila gugatan telah memenuhi syarat, maka pengadilan akan memanggil kedua pihak. Pengadilan dalam tahap

³⁸ Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

³⁹ Elza Syarief, *Op.cit*, hlm. 241-242.

awal penyelesaian sengketa akan menyarankan para pihak agar dilakukan perdamaian dan apabila tercapai perdamaian, maka akan dibuat putusan perdamaian yang ditandatangani oleh pihak pengadilan dan pihak yang berperkara. Jika sudah ada putusan perdamaian, maka sengketa tersebut dianggap selesai dan putusan yang dihasilkan mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga tidak bisa lagi mengajukan gugatan atau upaya hukum. Jika tahap awal tidak tercapai perdamaian antar para pihak, maka penyelesaian sengketa akan dilanjutkan di pengadilan sampai pengadilan mengeluarkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap.⁴⁰

b. Melalui Jalur Non Litigasi (di Luar Pengadilan)

Penyelesaian sengketa di luar lembaga peradilan umumnya dinamakan dengan alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau *alternative dispute resolution* (ADR).⁴¹ Di Indonesia Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang

⁴⁰ Andi Puji Ayu, 2021, "*Analisis Sengketa Tanah Yang Timbul Dari Kegiatan Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Bendungan Paselloreng di Gilereng Kabupaten Wajo*", *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 26.

⁴¹ Susanti Adi Nugroho, 2017, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta, hlm. 2.

disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

Alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia yaitu: negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.⁴²

1. Negosiasi

Negosiasi merupakan suatu penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya adalah agar tercapai sebuah kesepakatan untuk sebuah permasalahan. Hasil dari negosiasi tidak mengikat secara hukum. Umumnya negosiasi digunakan pada sengketa yang tidak terlalu pekit, dimana para pihak masih beritikad baik dan masih bersedia duduk bersama untuk membicarakan atau menyelesaikan masalah.⁴³ Negosiasi dikatakan berhasil ketika para pihak mencapai suatu kesepakatan, yaitu apabila salah satu pihak menerima usulan pihak yang lainnya atau para pihak menyetujui pemecahan masalah yang disepakati bersama.⁴⁴

2. Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa dengan perantaraan pihak ketiga (mediator), yaitu pihak yang

⁴² Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan; Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase*, Visimedia, Jakarta, hlm. 12

⁴³ Fingli A. Wowor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah", *Lex Privatum*, Fakultas Hukum Unsart Vol. 2, Nomor 2 April 2014, hlm. 98. <https://ejournal.unsrat.ac.id>, diakses pada tanggal 1 Desember 2021

⁴⁴ Jimmy Joses Sembiring, *Op.cit*, hlm. 24.

memberikan masukan-masukan kepada pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa mereka.⁴⁵ Mediator menggunakan berbagai prosedur, teknik, dan keterampilan perundingan dalam membantu para pihak menyelesaikan perselisihan mereka. Mediator juga merupakan seorang fasilitator yang jika diperlukan dalam beberapa bentuk mediasi dapat memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan. Namun, mediator tidak diberi wewenang untuk membuat keputusan yang mengikat.⁴⁶

Keberhasilan mediasi ditentukan oleh itikad baik oleh para pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati. Mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Sehingga, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*. Penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai kelebihan dari segi biaya, waktu, dan pikiran bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan.⁴⁷

3. Konsiliasi

Berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia, konsiliasi merupakan usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan permasalahan

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 28.

⁴⁶ Elza Syarief, *Op.cit*, hlm. 249.

⁴⁷ Sumarto, *Op.cit*, hlm. 19.

itu.⁴⁸ Menurut Oppenheim, konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkan ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta agar para pihak mencapai kesepakatan guna penyelesaian masalah. Namun keputusan yang di hasilkan tidak mengikat.⁴⁹

4. Arbitrase

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dijelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.” Para pihak yang bersengketa akan memilih satu orang atau lebih arbiter yang akan memberikan putusan mengenai sengketa, di mana putusan yang diambil nantinya bersifat mengikat dan final. Seseorang yang dipilih arbiter harus memenuhi syarat:⁵⁰

1. Cakap melakukan tindakan hukum
2. Berumur paling rendah 35 tahun
3. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan pihak yang bersengketa
4. Tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas keputusan arbitrase.
5. Memiliki pengalaman dan menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun.

⁴⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/konsiliasi>, diakses pada tanggal 5 Desember 2021

⁴⁹ Elza Syarif, *Op.cit*, hlm. 249-250.

⁵⁰ Pasal 12 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase memiliki beberapa keuntungan, yaitu kerahasiaan perkara, waktu yang cepat, tidak mahal, efisien, proses tertutup dan memberikan keleluasaan ketika berproses. Para pihak diberi wewenang untuk menentukan dan berpartisipasi langsung dalam proses, dan para arbiter pada umumnya memiliki pengetahuan yang lebih luas dibandingkan para hakim. Arbiter tidak diwajibkan mengikuti keputusan arbiter sebelumnya, tetapi dapat memberikan pertimbangannya sendiri. Bahkan arbiter diberi kesempatan seluasnya untuk memberikan keputusan sendiri. Di samping itu, tidak ada kewajiban untuk mempublikasikan keputusan arbitrase sehingga nama baik dan marwah para pihak yang bersengketa akan terlindungi.⁵¹

Namun di sisi lain arbitrase juga memiliki kekurangan, yaitu kesulitan untuk menyatukan para pihak dalam memilih peraturan arbitrase yang akan digunakan, dan panel yang beranggotakan beberapa arbiter. Hal ini menyebabkan jadwal akan panjang yang selanjutnya akan mengakibatkan biaya dan jadwal terlambat. Juga kualitas keputusan karena tidak adanya keharusan untuk terikat pada putusan arbitrase sebelumnya.⁵²

⁵¹ Susanti Adi Nugroho, *Op.cit*, hlm. 86-87.

⁵² *Ibid*, hlm. 87.