

SKRIPSI

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TORAJA
UTARA DALAM PROSES PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN**

YANG DIAJUKAN OLEH:

FLORAVITHA RANTE LIMBONG

E051 191 010



**DEPARTEMEN ILMU PEMERINTAHAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

2023

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TORAJA
UTARA DALAM PROSES PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN

Disusun dan diajukan oleh:

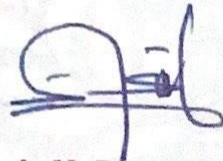
FLORAVITHA RANTE LIMBONG

E051 191 010

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studio Program Sarjana Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

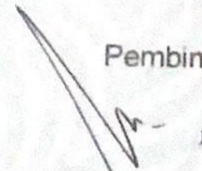
Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. H. A. M. Rusli, M.Si
NIP. 19640727 199103 1001

Pembimbing II



Ashar Prawitno, S.IP., M.Si
NIP. 19900110 201904 3 001

Mengetahui

Ketua Departemen
Ilmu Pemerintahan



Dr. H. A. M. Rusli, M.Si
NIP. 19640727 199103 1001

LEMBARAN PENERIMAAN
SKRIPSI
PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TORAJA
UTARA DALAM PROSES PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN

Dipersiapkan dan disusun oleh:

FLORAVITHA RANTE LIMBONG

E051 191 010

Telah diperbaiki dan dinyatakan telah memenuhi syarat oleh Panitia Ujian
Skripsi pada Departemen Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan
Ilmu Politik Universitas Hasanuddin

Makassar,

Menyetujui,

Panitia Ujian

Ketua : Dr. H. A. M. Rusli, M.Si

()

Sekretaris : Ashar Prawitno, S.IP., M.Si

()

Anggota : Dr. A. Lukman Irwan, S.IP., M.Si

()

Anggota : Rahmatullah, S.IP., M.Si

()

Pembimbing Utama : Dr. H. A. M. Rusli, M.Si

()

Pembimbing Pendamping : Ashar Prawitno, S.IP., M.Si

()

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Floravitha Rante Limbong

NIM : E051191010

Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya yang berjudul "**Peran Badan Pertanahan Nasional Kabutapten Toraja Utara dalam Proses Penyelesaian Sengketa Lahan**" Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan tulisan orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini adalah karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 05 Maret 2024

Yang menyatakan,



Floravitha Rante Limbong

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa memberikan berkat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara dalam Proses Penyelesaian Sengketa Lahan”. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa adanya bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak.

Dalam kesempatan pada kali ini, peneliti ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang terlibat langsung ataupun tidak langsung dalam proses pembuatan skripsi ini karena tanda adanya bantuan, arahan dan saran dari banyak pihak, skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik.

Ucapan terima kasih yang tekhusus untuk Bapak Matius Rante Limbong dan Ibu Evi Nofrianti Tapparan selaku orang tua tecinta penulis yang telah membesarkan, medidik, dan selalu mendoakan keberhasilan penulis. Dan juga selalu meberikan dorongan, bantuan materiil, motivasi, doa, kasih sayang yang terhingga bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terima kasih juga untuk kedua adik penulis, Brayentha Adri Rante Limbong dan Christy Chelseatha Rante Limbong yang selalu memberikan semangat dan juga selalu menghibur penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan juga kepada nenek dan kakek penulis, yang senatiasa mendengarkan keluh kesah penulis. Kepada

seluruh keluarga besar penulis yang selalu mendoakan agar penulis diberi kemudahan.

Selanjutnya kepada Bapak Dr. H. A. M. Rusli, M.Si., selaku Pembimbing utama dan juga Bapak Ashar Prawitno, S.IP., M.Si., selaku Pembimbing pendamping yang telah memberikan bimbingan, arahan, saran, dan juga bantuan dari awal penulis menyusun skripsi hingga selesainya penelitian skripsi ini.

Selain itu, pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc, selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Rektor dan jajarannya yang telah membelikan kesempatan kepada peneliti mengenyam pendidikan di kampus.
2. Dr. Phil Sukri, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin dan juga para Wakil Dekan dan jajarannya yang telah membantu peneliti dalam pengurusan administratif selama peneliti mengenyam pendidikan di kampus.
3. Dr. H. A. M. Rusli selaku Kepala Departemen Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin yang telah membantu peneliti dalam pengurusan administratif hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Para tim penguji, Bapak Dr. A. Lukman Irwan. S.IP., M.Si. dan juga Bapak Rahmatullah, S.IP., M.Si., yang telah memberikan masukan dan juga saran yang berguna agar skripsi ini menjadi lebih baik.
5. Seluruh dosen Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Juanda Nawawi, M.Si, MA, Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si, Prof. Dr. Hj. Rabina Yunus, M.Si, Prof. Dr. Hj. Nurlinah, M.Si, Dr. Hj. Indar Arifin, M.Si, (Alm) Dr. H. Andi Syamsu Alam, M.Si, Dr. H. A.M. Rusli, M.Si, Dr. H. Suhardiman Syamsu, M.Si, Dr. Jayadi Nas, M.Si, Andi Lukman Irwan, S.IP, M.Si, Rahmatullah, S.IP, M.Si, Ashar Prawitno, S.IP, M.Si, Saharuddin S.IP, M.Si, yang telah memberikan pengetahuan dalam jenjang perkuliahan sarjana Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin.
6. Para pegawai dan staf akademik Departemen Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang telah membantu penulis.
7. Pihak Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara yang telah membantu memberikan izin untuk melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara.
8. Pihak Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Toraja Utara yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian di Kabupaten Toraja Utara.
9. Masyarakat yang telah ikut berpartisipasi sebagai informan dan membantu penulis dalam melakukan penelitian.

10. Terima kasih banyak untuk saudari tak sedarah penulis, Angel Fortuna Dengan yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis, selalu menjadi support system penulis, selalu menemani penulis selama pengerjaan skripsi ini. Terima kasih sudah bertahan menemani penulis sampai saat ini, terima kasih telah berjuang bersama-sama untuk menyelesaikan skripsi bersama-sama. Terima kasih lala, semua bantuan dan support itu akan selalu penulis ingat.
11. Kalua Pradiptian, kakak thank you so so much for helping me. Terima kasih telah menjadi dosen pembimbing ke 3 penulis yang telah memberi banyak bantuan dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih untuk semua saran, terima kasih untuk semua kata-kata penyemangat dari adip, terima kasih juga telah membuat penulis bahagia setiap harinya setiap bersama kakak, terima kasih banyak atsa bantuan support juga bantuan dalam memperbaiki isi skripsi ini. Terima kasih banyak ya, Adip kentut.
12. Harris Dewangga, bocil teknikku timaci banyak yeee. Terima kasih telah menemani penulis dari awal pengajuan judul skripsi hingga penulis melaksanakan siding akhir. Terima kasih banyak telah mewarnai hari-hari penulis disaat penyusunan skripsi ini, terima kasih selalu memberikan semangat kepada penulis,dan terima kasih atas semua masukan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini. thank you so much, ayiss.

13. Penulis juga ingin berterima kasih kepada pihak-pihak yang membantu penulis dalam penulisan skripsi ini namun belum sempat penulis jabarkan satu persatu.
14. Lastly, I wanna thank me. Thank you for believing in me, thank you so so much for all your hard work. Terima kasih kepada diriku sendiri karena telah bertahan sejauh ini, terima kasih untuk tidak menyerah ketika ada hal yang tidak berjalan sesuai dengan rencana. Terima kasih untuk tetap berjuang, terima kasih untuk selalu menjadi dirimu sendiri, terima kasih telah melakukan hal-hal yang baik, terima kasih untuk selalu mengandalkan Tuhan dalam segala usahamu, dan juga terima kasih telah selalu menerima masukan dan selalu mau belajar lagi. Semua yang terjadi itu kehendak Tuhan dan juga usahamu. Terima kasih banyak kepada diriku sendiri. You did very very well. “Aku telah mengakhiri pertandingan yang baik, aku telah mencapai garis akhir dan aku telah memelihara iman.” (2 Timotius 4:7).

ABSTRAK

Floravitha Rante Limbong, Nomor Induk Mahasiswa E051191010, Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin. Skripsi yang berjudul “**Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara dalam Proses Penyelesaian sengketa Lahan**”, di bawah bimbingan Dr. H. A. M. Rusli, M.Si. selaku pembimbing utama dan Ashar Pratwitno, S.IP., M.Si. selaku pembimbing pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam proses penyelesaian sengketa lahan di Kabupaten Toraja Utara. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan jumlah informan sebanyak 10 orang. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data yaitu: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara telah berjalan sebagaimana mestinya sebagai mediator dan negosiator dalam proses penyelesaian sengketa lahan. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara telah menjalankan perannya dengan baik, dengan mengatur dan mencari tau kejelasan mengenai sengketa-sengketa lahan yang terjadi di Kabupaten Toraja Utara untuk dapat membantu menyelesaikan sengketa lahan yang terjadi. Dalam proses penyelesaian sengketa lahan yang terjadi di Kabupaten Toraja Utara, pihak Badan Pertanahan Nasional menemui berbagai faktor pendukung dan juga faktor penghambat.

Kata Kunci: Peran, Badan Pertanahan Nasional, Sengketa Lahan

ABSTRACT

Floravitha Rante Limbong, Student Identification Number E051191010, Government Science study program, Faculty of Social and Political Sciences, Hasanuddin University. Thesis entitled “**The Role of the North Toraja Regency National Land Agency in the Settlement Prooess of Land Disputes**”, under the guidance of Dr. H. A. M. Rusli, M.Si. as the main supervisor and Mr. Ashar Prawitno, S.IP., M.Si. as the co-supervisor.

The purpose of this study was to find out the role of the National Land Agency in the process of resolving land disputes in North Toraja Regency. The research method used was descriptive qualitative with a total of 10 informants. This research uses data analysis techniques, namely: data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

The results of this research indicate that the role of the National Land Agency of North Toraja Regency has been running as it should as a mediator and negotiator in the process of resolving land disputes. The National Land Agency of North Toraja Regency has carried out its role well, by regulating and seeking clarity regarding land disputes that occur in North Toraja Regency to be able to help resolve land disputes that occur.. In the process of resolving land disputes that occurred in North Toraja Regency, the National Land Agency encountered various supporting and inhibiting factors.

Keywords: Role, National Land Agency, Land Desputes

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
LEMBARAN PENERIMAAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
PRAKATA.....	v
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR MATRIKS	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Badan Pertanahan Nasional	10
2.1.1. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	10
2.1.2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	12

2.1.3.	Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional	15
2.2.	Konsep Sengketa.....	16
2.2.1.	Pengertian Sengketa	16
2.2.2.	Penyebab Terjadinya Sengketa.....	18
2.2.3.	Penyelesaian Sengketa	20
2.2.4.	Sengketa Lahan	24
2.3.	Konsep Lahan.....	26
2.3.1.	Pengertian Lahan	26
2.3.2.	Fungsi Lahan.....	28
2.3.3.	Tanah Adat.....	32
2.4.	Konsep Peran	34
2.4.1.	Mediator	37
2.4.2.	Negosiator	39
2.5.	Kerangka Pikir.....	39
BAB III METODE PENELITIAN.....		41
3.1.	Tipe Dasar Penelitian.....	41
3.2.	Lokasi dan Waktu Penelitian	41
3.3.	Informan Penelitian	42
3.4.	Teknik Pengumpulan Data	43
3.5.	Jenis Data.....	44
3.6.	Analisis Data	45

3.7. Fokus Penelitian	46
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	48
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	48
4.1.1. Kondisi Geografis	48
4.1.2. Kondisi Demografis	49
4.1.3. Kondisi Pertanahan	50
4.1.4. Visi, Misi, dan Motto Pemerintahan	51
4.1.5. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Toraja Utara	52
4.1.6. Gambaran Umum Kecamatan Rantepao.....	58
4.1.7. Gambaran Umum Kecamatan Tallunglipu	59
4.2. Hasil Penelitian	60
4.2.1. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara dalam Proses Penyelesaian Sengketa lahan.....	60
4.2.1. Faktor-faktor yang mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Lahan di Kabupaten Toraja Utara oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara.....	96
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	107
5.1. Kesimpulan	107
5.2. Saran	109
DAFTAR PUSTAKA.....	111

LAMPIRAN-LAMPIRAN116

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Lahan sebagai tempat tinggal.....	29
Gambar 2.2 Lahan Sebagai sarana produksi.....	30
Gambar 2.3 Lahan sebagai alat ekonomi.....	31
Gambar 2.4 Salah satu contoh tanah adat.....	33
Gambar 2.5 Kerangka pikir.....	40
Gambar 4.1 Peta Administratif Kabupaten Toraja Utara.....	48
Gambar 4.2 Peta Administratif Kecamatan Rantepao.....	59
Gambar 4.3 Peta Administratif Kecamatan Tallunglipu.....	60
Gambar 4.4 Gambar Alur Pengaduan lisan ke Kantor BPN.....	69
Gambar 4.5 Pengaduan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.....	70
Gambar 4.6 Tempat duduk para pihak yang bersengkaka akan diatur dengan posisi “U Seat”.....	82
Gambar 4.7 Alur Proses Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara.....	88

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Sengketa Lahan di Kabupaten Toraja Utara.....	7
Tabel 3.1 Informan penelitian.....	42
Tabel 4.1 Data sengketa yang masuk ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara Tahun 2020-2023.....	62
Tabel 4.2 Data sengketa lahan yang terjadi di Kecamatan Tallunglipu tahun 2020-2023.....	73

DAFTAR MATRIKS

Matriks 1 Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara dalam Proses Penyelesaian Sengketa lahan.....	91
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat dibutuhkan oleh manusia. Tanah dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan manusia baik yang langsung bagi kehidupannya seperti melalui bidang pertanian untuk memenuhi kebutuhannya dan juga sebagai tempat tinggal. Indonesia merupakan Negara yang masih sangat kental dengan adatnya. Di Indonesia sendiri terdapat tanah yang dikenal sebagai tanah adat.

Tanah adat adalah tanah yang merupakan milik masyarakat adat yang telah dimiliki sejak dulu. Tanah adat ini sendiri dikelola oleh masyarakat adat. Meskipun telah dikelola sendiri oleh masyarakat adat, di tanah adat ini tidak jarang juga terjadi sengketa antar pemilikinya.

Sengketa atau perbedaan yang terjadi antar perorangan ataupun terjadi antar kelompok ini telah menjadi salah satu bagian dalam hidup masyarakat, yang mendorong berlangsungnya dinamika sosial baik politik dan juga budaya. Terjadinya sengketa ini dapat memberi dampak yang berbahaya, seperti dapat menelan korban seperti pada segi psikis dan fisik.

Salah satu sengketa yang sering terjadi adalah sengketa lahan atau konflik agraria. Indonesia sebagai Negara agraris yang

masyarakatnya banyak yang menekuni bidang pertanian, tentu saja terus membutuhkan lahan untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan lahan dalam proses pembangunan mengakibatkan lahan menjadi kritis. Dalam sejarah perkembangan manusia, lahan pertanian selalu menjadi salah satu masalah yang kompleks dan beragam. Dengan perkembangan masyarakat yang mencakup semua aspek kehidupan manusia, termasuk ekonomi, sosial budaya dan politik, pertahanan dan juga keamanan. Sengketa lahan ini sudah hampir merata terjadi di wilayah Indonesia, hampir di setiap provinsi maupun kabupaten di Indonesia. Yang terjadi karena berbagai macam penyebab dan latar belakang, seperti tumpang tindih izin antara 2 pihak yang menyatakan bahwa memiliki hak atas tanah tersebut, juga terjadi karena adanya konflik perebutan lahan antara pemerintah dan masyarakat adat yang masih sangat kental dengan kehidupan masyarakat adatnya.

Kondisi ini menimbulkan berbagai permasalahan terkait lahan yang kemudian akan menjadi sengketa diberbagai pihak. Hal ini merupakan akibat dari berbagai konflik kepentingan antara masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan swasta, dan pemerintah dengan swasta. Pada dasarnya, ini semua disebabkan oleh kenyataan bahwa luas lahan relatif tetap sedangkan permintaan akan lahan terus bertambah. Untuk dapat meminimalisir permasalahan yang ada, tentunya harus didukung dengan pengelolaan lahan yang beriklim sedang.

Terjadinya sengketa lahan ini merupakan dampak dari kebutuhan lahan masyarakat yang terus meningkat. Sengketa lahan ini tidak hanya terjadi di antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan kelompok, tetapi sengketa lahan ini juga dapat terjadi di antara kelompok dengan kelompok yang masing-masing mempertahankan bahwa lahan tersebut merupakan hak kepemilikan mereka. Sengketa lahan ini juga terjadi dalam dimensi luas, baik vertikal maupun horizontal. Yang paling banyak terjadi yaitu sengketa vertikal yang melibatkan masyarakat dengan pemerintah ataupun perusahaan yang dimiliki pemerintah ataupun milik swasta.

Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang perturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA). Diberlakukannya UUPA ini dapat menjamin adanya kepastian hukum yang bertujuan untuk keadilan, ketertiban, dan juga keserjahteraan bagi seluruh masyarakat Indonesia yang berkaitan dengan pertanahan. Sesuai dengan pasal 16 ayat 1 UUPA, tanah memiliki hak-hak di atasnya seperti hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut. Pihak yang memiliki hak tersebut, diberi kewenangan untuk menggunakan dan memelihara untuk kepentingan pribadi dalam batas-batas UUPA.

Mengacu pada pasal 6 UUPA, yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah tersebut memiliki fungsi sosial. Yang artinya bahwa hak atas tanah yang dimiliki individu tidak dapat dibenarkan apabila dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi yang akan memicu kerugian bagi masyarakat sekitarnya. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Permen ATRBPN tentang rencana staregis atau renstra untuk melaksanakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan, berkeadilan dan berstandar dunia.

Kasus sengketa yang paling banyak terjadi salah satunya adalah sengketa lahan perkebunan. Pemerintah telah memberikan izin HGU (Hak Guna Usaha) kepada perusahaan perkebunan, yang seperti diketahui dalam wilayah HGU yang dikuasai atau dimiliki oleh perusahaan perkebunan di dalamnya ada tuntutan dari masyarakat. Ada masyarakat transmigrasi yang tinggal dan berinteraksi dengan lokasi HGU tersebut. Sengketa selanjutnya yaitu sengketa kehutanan, bagaimana masyarakat yang tinggal di dalam hutan maupun di pinggir hutan banyak berkonflik dengan Perhutani ataupun PTPN.

Sengketa lahan perkebunan dan juga sengketa perhutanan merupakan beberapa gambaran konflik yang terjadi di Indonesia. Yang salah satu penyebabnya adalah kurangnya data tanah, dimana sesungguhnya pemerintah Indonesia belum memiliki satu data yang lengkap yang di dalamnya mencatat mengenai tanah-tanah yang

ada di Indonesia. Bagaimana tentang pemilikan, bagaimana tentang peralokasian, bagaimana penguasaannya, itulah yang menjadi penyebab sampai dengan saat ini masih terjadi sengketa-sengketa ataupun konflik-konflik mengenai tanah atau agraria secara luas.

Ada beberapa indikator untuk mengukur tercatatnya lahan, seperti pajak. Siapa yang membayar pajak atas lahan tersebut, siapa yang membayar hak izin atas lahan tersebut. Dengan melihat dari data-data tersebut, dapat dilihat tentang lahan-lahan yang belum memiliki catatan. Dari data tersebut, BPN (Badan Pertanahan Nasional) diharapkan dapat menelusuri semua lahan-lahan yang ada di Indonesia. Harusnya dapat dilakukan dengan mengingat kecanggihan teknologi saat ini.

BPN sebagai salah satu lembaga yang bertugas untuk menjalankan dan mengembangkan administrasi dalam bidang pertanahan dan mempunyai salah satu fungsi untuk menjalankan kebijakan dalam penanganan sengketa dan perkara pertanahan. Kemudian, BPN telah mencatat terhitung sampai dengan bulan Oktober 2020, setidaknya ada 9000 kasus sengketa lahan. Sedangkan menurut data dari Kosorium Pembaruan Agraria (KPA), telah terjadi 241 kasus sengketa lahan di 359 kampung/desa yang juga melibatkan 135.337 KK di lahan seluas lebih dari 624.272,11 ha. Dampak dari sengketa-sengketa yang terjadi ini sangat luas. Secara ekonomi, sengketa ini akan membutuhkan banyak biaya, juga mengorbankan tenaga, pikiran, dan waktu bagi yang merasa

dirugikan. Kemudian dampak sosial yang akan terjadi kesenjangan sosial, minimnya koordinasi antara instansi pemerintahan, dan turunnya kepercayaan publik. Dampak ekologi yang akan terjadi yaitu akan terjadi penelantaran tanah, penurunan kualitas tanah dan juga dapat juga memicu terjadinya bencana alam.

Tingginya sengketa pertanahan ini dianggap sebagai anomali, karena pandemi dan pertumbuhan ekonomi yang kurang dianggap dapat menahan terjadinya sengketa di tengah masyarakat. Kondisi ini kemudian dimanfaatkan oleh korporasi berbasis agrarian untuk merampas sumber-sumber agrarian berskala besar termasuk merampas tanah milik masyarakat.

Berkaitan dengan sengketa, sengketa lahan ini juga banyak terjadi di beberapa daerah di Indonesia, salah satunya salah Kabupaten Toraja Utara. Toraja Utara adalah daerah yang terbentuk dari hasil pemekaran dari Kabupaten Tana Toraja yang menjadi kabupaten sentral. Kabupaten Toraja Utara secara tradisional terbagi atas 12 wilayah adat, yaitu: wilayah adat Kesu', Buntao', Rantebua', Tondon, Nanggala, Balusu, Sa'dan Tikala, Pangalla', Dende', Piongan dan Madandan. Seperti yang diketahui secara umum, bahwa adat istiadat dan tradisi dari masing-masing wilayah adat tersebut sama karena sumber peradabannya sama yaitu peradaban suku Toaja, namun sebenarnya pada masing-masing wilayah adat tersebut terdapat beragam perbedaan dalam praktek adat istiadat dan tradisi yang dijalani. Toraja utara merupakan salah

satu kabupaten di Indonesia yang mengalami banyak sengketa lahan di wilayahnya.

Tidak dapat dipungkiri bahwa sengketa lahan yang terjadi di Kabupaten Toraja Utara juga sangat banyak terjadi, seperti:

Tabel 1.1 Sengketa Lahan di Kabupaten Toraja Utara

Sengketa Lahan Individu dengan Individu	Sengketa Lahan Individu dengan Kelompok
Sengketa Lahan Tongkonan	sengketa lahan Lapangan Gembira yang di atasnya berdiri SMA Negeri 2 Rantepao, GOR, Puskesmas Rantepao, Kantor Dinas Kehutanan, Kantor PT Telkom Indonesia dan beberapa sarana publik lainnya. Sengketa Lapangan Gembira ini terjadi antara ahli waris yaitu Haji Ali dengan Pemerintah Kabupaten Toraja Utara.

(Sumber: toraja.inews.id)

Tanah yang di atasnya berdiri Tongkonan merupakan salah satu gambaran dari tanah adat. Tanah adat merupakan merupakan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat adat atau tanah yang dahulunya dimiliki adat yang juga telah tertulis di dalam Pasal 3 UUPA.¹ Masyarakat Toraja Utara masih sangat menjunjung tinggi nilai-nilai adat istiadat dalam kehidupan sehari-hari. Demikian juga ketika mereka berhadapan dengan suatu masalah, masyarakat akan mengutamakan penyelesaian masalah sesuai dengan nilai-nilai adat yang masih dipercayai. Masyarakat biasanya akan lebih

¹ Sukmo Pinuji and Asih Retno Dewi, "Tanah Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Dalam Konteks Internasional dan Implementasi di Level Nasional", 2019.

mengutamakan upaya perdamaian bagi kedua belah pihak yang bersengketa untuk tetap memelihara hubungan diantara kedua belah pihak agar tetap rukun dan harmonis. Tetapi ada juga sengketa lahan yang terjadi di masyarakat yang perlu diselesaikan dengan adanya bantuan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara. Hal inilah yang mendorong peneliti untuk tertarik melakukan penelitian tentang penyelesaian sengketa lahan di Kabupaten Toraja Utara dengan bantuan dari BPN Kabupaten Toraja Utara, yang dirumuskan dengan judul “Peran Badan Pertanahan Kabupaten Toraja Utara Dalam Penyelesaian Sengketa Lahan”.

1.2. Rumusan Masalah

- 1.2.1. Bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara sebagai fasilitator dalam proses penyelesaian sengketa tanah adat di Kabupaten Toraja Utara?
- 1.2.2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Lahan di Kabupaten Toraja Utara oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.3.1. Untuk mengetahui peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara sebagai fasilitator dalam proses penyelesaian sengketa tanah adat di Kabupaten Toraja Utara.

1.3.2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Lahan di Kabupaten Toraja Utara oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Toraja Utara
Manfaat Penelitian

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1.4.1. Untuk dapat menjadi bahan informasi pengembangan dan penerapan tentang pertanahan, khususnya dapat menjadi sebagai referensi dalam penelitian-penelitian baru yang berkaitan dengan sengketa lahan.

1.4.2. Untuk menjadi bahan bacaan bagi siapa saja yang ingin mengetahui lebih mendalam tentang peran BPN dalam menyelesaikan sengketa.

1. Memberikan informasi yang jelas dan benar kepada masyarakat luas terutama di Kabupaten Toraja Utara.

2. Untuk menambah dan juga memperluas pengetahuan ilmu penulis sendiri, khususnya mengenai hal tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Badan Pertanahan Nasional

2.1.1. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintahan non kementerian yang memiliki tugas untuk menjalankan dan mengembangkan administrasi dalam bidang pertanahan seperti yang tertulis di dalam Pasal 1 Nomor 20 tahun 2015. Pada Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, dijelaskan bahwa BPN mempunyai peranan untuk menjalankan tugas pemerintahan di bidang pertanahan seperti yang telah ditentukan di dalam peraturan perundang-undangan.

Peraturan Presiden Pasal 3 Nomor 20 Tahun 2015 mengatur mengenai fungsi dari BPN. Badan Pertanahan memiliki fungsi untuk menjalankan tugas pemerintahan pada sektor pertanahan di pusat, provinsi, maupun kabupaten/kota. BPN menyelenggarakan fungsi-fungsi sebagai:

- a. Menyusun dan menetapkan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan.

- c. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- d. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- e. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
- f. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- g. Mengawasi pelaksanaan tugas di kawasan BPN
- h. Melaksanakan koordinasi tugas, membina, dan memberikan dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di kawasan BPN.
- i. Melaksanakan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
- j. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- k. Melaksanakan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

2.1.2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Kewenangan BPN itu merupakan tindakan-tindakan yang dianggap dapat memperbaiki administrasi pertanahan di Indonesia yang telah berjalan dengan baik dan secara strategi operasional, seperti:

- a. Menguraikan dasar hukum atas kepemilikan tanah, memperkenalkan pengakuan hukum atas kepemilikan, dan juga mengizinkan bukti nondokumenter sebagai pedomannya.
- b. Membentuk sistem pertanahan yang akan memenuhi kepentingan masyarakat ekonomi modern. Penggunaan tanah di Indonesia harus sinkron dengan perisinan yang telah diputuskan pada hak katas tanah yang telah diberikan. Peralihan pegunaan lahan akan memerlukan pengurusan hak baru yang kemudian akan melibatkan proses birokratus dan dari proses tersebut dapat menjadi sumber korupsi dan salah kelola.
- c. Memperbaiki kualitas serta integritas mengenai pencatatan pertanahan, yang merupakan salah satu hal yang harus dilakukan. Pencatatan pertanahan dapat dilakukan hanya jika pencatatan tersebut dapat memberikan informasi yang penting, yang kemudian dapat memberikan manfaat dalam menambah investasi

dan juga pengalihan lahan yang akan meningkatkan produktivitas.

- d. Memberdayakan lembaga-lembaga independen serta pemanfaatan pengeluaran dan pendapatan Negara yang mempengaruhi keadaan ekonomi² dalam pelaksanaan aturan pertanahan. Menindak lanjuti tindakan penipuan dan pemalsuan, meluncurkan suatu sistem yang akan menangani berbagai keluhan masyarakat. Masalah-masalah yang timbul memang bukan masalah yang berhubungan dengan pertanahan, tetapi jumlah masalah yang timbul sangat besar oleh karena itu pentingnya memberikan hukuman merupakan suatu hal yang penting.

Selain itu, permasalahan tanah yang menjadi kewenangan BPN disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Perkaban No.11 Tahun 2016 yaitu meliputi :

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan perhitungan luas.

² Bapenda Jakarta: <https://bapenda.jakarta.go.id/artikel/frequently-asked-questions-f-a-q-insentif-fiskaltahun2021#:~:text=APAKAH%20YANG%20DIMAKSUD%20DENGAN%20INSENTI%20F,dan%20pengurangan%20pokok%20terutang%20pajak>

- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan pendaftaran hak tanah.
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang.
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Penanganan permasalahan tanah yang menjadi kewenangan BPN tersebut akan ditangani oleh BPN berdasarkan atas Laporan Masyarakat atau atas inisiatif BPN berdasarkan pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait permasalahan yang terjadi. Penanganan permasalahan sebagaimana tersebut dalam 11 poin

telah diatur dalam Perkebun No.11 Tahun 2016 yaitu oleh Pasal 11 sampai dengan Pasal 36. Penanganannya bersifat administratif oleh pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menanganinya. Terhadap permasalahan tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi dan validasi terkait subjek dan objeknya. Kemudian diteliti apakah substansi permasalahan tanah merupakan kewenangan BPN, lalu dilakukan pengumpulan & analisis terhadap data yang terkumpul, selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, untuk dilakukan pengkajian & pemeriksaan lapangan. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan pemaparan kasus jika sengketa mempunyai karakteristik tertentu.

2.1.3. Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional

Struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten Toraja Utara terdiri atas:

- a. Kepala Kantor Pertanahan
- b. Subbagian Tata Usaha
 - 1) Urusan Perencanaan, Evaluasi, dan pelaporan
 - 2) Urusan Umum dan Kepegawaian
 - 3) Urusan Keuangan dan BMN
- c. Seksi Infrastruktur Pertanahan
 - 1) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik
 - 2) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar Kadastral

- d. Seksi Hubungan Hukum Peranahan
 - 1) Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat
 - 2) Subseksi Pendaftaran Hak Tanah
 - 3) Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan PPAT
- e. Seksi Penataan Pertanahan
 - 1) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
 - 2) Subseksi Landreform dan Konsolidiasi Tanah
- f. Seksi Pengadaan Tanah
 - 1) Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah
 - 2) Subseksi Fasilitas Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah
- g. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan
 - 1) Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan
 - 2) Subseksi Pengendalian Pertanahan

2.2. Konsep Sengketa

2.2.1. Pengertian Sengketa

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran,

perbantahan, pertikaian, perselisihan dan perkara di pengadilan.³ Menurut A. Mukti Arto (2001), sengketa muncul karena terjadinya permasalahan di antara masyarakat dan ada juga dua hal yang memicu masalah yaitu adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang kemudian terjadi, keduanya merupakan masalah dan jika masalah tersebut ditimbulkan oleh pihak lain, maka masalah yang terjadi tersebut dapat menyebabkan terjadinya sengketa.⁴ Sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan yang berbeda, yang kemudian penyelesaiannya dapat melalui pengadilan atau di luar pengadilan.

Conflict dan *dispute* dalam bahasa Inggris dapat diartikan sebagai konflik dan sengketa. Sarjita (juga menyatakan bahwa konflik merupakan kondisi ketika adanya ketidaksesuaian atau perbedaan antara pihak-pihak yang akan atau sedang mengadakan kerjasama. Umumnya konflik bisa saja terjadi dimana pun sepanjang adanya interaksi atau hubungan antar sesama manusia, baik interaksi individu dengan individu atau kelompok dengan kelompok dalam berhubungan atau melakukan sesuatu.⁵

³ Pusat Bahasa Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Jakarta, 2008, Hal 1315

⁴ A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2001, h. 28-32.

⁵ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2008, h. 7-8.

2.2.2. Penyebab Terjadinya Sengketa

Sengketa yang banyak terjadi, timbul karena beberapa penyebab yang berbeda-beda. Menurut Rahmadi (2011), ada 6 teori penyebab terjadinya sengketa, antara lain:

- **Teori Hubungan Masyarakat**

Teori ini menfokuskan adanya keraguan dan persaingan kelompok dalam masyarakat. Orang-orang yang menganut teori ini memberikan beberapa solusi terhadap sengketa-sengketa yang timbul dengan cara meningkatkan komunikasi dan adanya sikap saling pengertian antara kelompok-kelompok yang saling bersengketa, dan juga pengembangan toleransi supaya masyarakat dapat lebih saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

- **Teori Negosiasi Prinsip**

Teori negosiasi prinsip menyampaikan bahwa sengketa dapat terjadi karena adanya pertentangan diantara pihak-pihak. Agar sengketa ini dapat terselesaikan, para penganut teori ini menyarankan agar pelaku harus mampu memisahkan antara kepentingan pribadi dengan masalah yang terjadi dan juga mampu bernegosiasi berdasarkan kepentingan.

- Teori Identitas

Teori identitas berbicara tentang terjadinya sengketa karena sekelompok orang merasa identitasnya berada dalam keadaan krusial yang disebabkan oleh pihak lain. Untuk penyelesaian sengketa karena identitas ini disarankan melalui fasilitas lokakarya dan *dialog* antara wakil dari kelompok-kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan menemukan ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang dirasakan dan juga membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya yaitu adanya pencapaian kesepakatan bersama-sama yang saling menghargai identitas pokok dari semua pihak.

- Teori Kesalahpahaman antar Budaya

Teori ini mengungkapkan bahwa konflik terjadi karena adanya ketidakselarasan dalam berkomunikasi di antara pihak-pihak yang berasal dari latar belakang budaya yang berbeda. Oleh karena itu diperlukan dialog antara pihak-pihak yang mengalami konflik agar dapat mengenal dan mengetahui budaya lain serta menghilangkan stereotip-stereotip terhadap pihak lain

- Teori Transformasi

Teori transformasi mengungkapkan bahwa sengketa bisa terjadi karena terjadinya masalah

mengenai ketidaksetaraan dan ketidakadilan juga kesenjangan yang terjadi di dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat di bidang sosial, ekonomi, juga politik. penyelesaian masalah dari penganut teori ini adalah dengan merubah struktur dan juga skema yang menjadi penyebab terjadinya ketidaksetaraan, meningkatkan hubungan, dan juga sikap para pihak yang saling bersengketa, serta peningkatan proses serta sistem agar dapat mewujudkan adanya pemberdayaan, keadilan, harmonisasi, juga pengakuan keberadaan dari masing-masing pihak.

- Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

Inti dari teori ini adalah sengketa terjadi karena adanya kebutuhan atau kepentingan manusia yang tidak dapat diraih atau dihalangi oleh orang lain. Kebutuhan dan kepentingan ini terbagi dalam 3 jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis.

2.2.3. Penyelesaian Sengketa

2.2.3.1. Penyelesaian Sengketa Litigasi

Penyelesaian litigasi ini adalah salah satu proses penyelesaian sengketa yang diselesaikan melalui jalur pengadilan. Penyelesaian sengketa litigasi ini bersifat formalitas dan juga dilakukan seperti ketentuan hukum yang ada. Pihak-pihak yang bersengketa akan diminta untuk

menerima keputusan yang dikeluarkan oleh pengadilan, walaupun keputusan tersebut dianggap tidak memenuhi keadilan bagi pihak yang lain.

Penyelesaian sengketa litigasi ini akan mudah menimbulkan permusuhan antar pihak yang bersengketa, karena keputusan yang dikeluarkan bersifat *win-lose* atau adanya pihak yang menang dan kalah. Karena banyaknya kasus sengketa yang terjadi dan kurangnya jumlah hakim dan panitera di pengadilan yang membuat penyelesaian litigasi ini memerlukan waktu yang cukup lama. Karena persoalan tersebut, penyelesaian sengketa litigasi ini biasanya menjadi pilihan terakhir ketika ingin menyelesaikan sengketa yang ada. Lebih banyak pihak yang bersengketa memilih untuk memakai cara perundingan untuk menyelesaikan sengketa yang diyakini lebih memberikan keuntungan pada kedua pihak karena menghasilkan kesepakatan bersama.

2.2.3.2. Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi

Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa melalui cara-cara yang dilakukan di luar pengadilan yang kemudian akan menciptakan kesepakatan antar kedua pihak yang bersifat *win-win solution*. Sifat kerahasiaannya karena proses persidangan dan hasil keputusannya tidak ditampilkan ke umum merupakan salah satu kelebihan dari proses

penyelesaian nonlitigasi. Kelebihan lainnya yaitu, dapat menghindari lamanya proses penyelesaian sengketa karena hal-hal prosedural dan administrative seperti yang ditemukan di proses penyelesaian litigasi.

Selain itu, ada beberapa alternative lain penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang tertuang di dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Alternatif penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

- Konsiliasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang berifat perdonal antara pihak klien dan pihak lain yang menjadi konsultan, yang akan memberikan masukan-masukan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan kliennya.
- Negosiasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan adanya diskusi atau perundingan antara dua atau lebih antara pihak-pihak yang sedang bersengketa untuk sama-sama menemukan titik temu untuk mencapai kepentingan bersama. Pihak yang bersengketa akan

membuat kesepakatan yang dapat diterima dan dihormati kedua pihak.

- Mediasi merupakan penyelesaian sengketa yang akan meyeritakan pihak ketiga yang biasanya dikenal sebagai penengah atau mediator.
- Konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan berupaya mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa yang bertujuan agar dapat menyelesaikan sengketa dengan cara negosiasi dan juga melibatkan pihak ketiga yang disebut konsiliator.
- Penilaian Ahli merupakan proses penyelesaian sengketa dengan adanya upaya menunjuk ahli yang berhubungan dengan sengketa untuk memberikan pendapatnya mengenai sengketa yang terjadi.
- Arbitrase dilakukan berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak-pihak yang bersengketa. Dalam penyelesaiannya diputuskan oleh pihak ketiga yaitu arbiter, yang dipilih secara bersama-sama oleh pihak-pihak yang bersengketa sesuai dengan UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang

kekuasaan Kehakiman. Piga-pihak yang bersengketa wajib membuat kesepakatan tertulis atau perjanjian arbitrase dan juga menyepakati hukum serta tata cara mengenai penyelesaian sengketa.

2.2.4. Sengketa Lahan

Sengketa lahan menurut Rusmadi Murad adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih, dimana salah satu pihak merasa atau dirugikan oleh pihak lain untuk penggunaan dan penguasaan hak atas lahannya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan⁶. Menurut Boedi Harsono, Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Maka agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut "tanah" dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.⁷ Selanjutnya, pengertian Sengketa tanah menurut Irawan Surojo adalah konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atau tanah yang dapat

⁶ Ibid, hal. 12

⁷ Boedi Harsono, 1996, Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 87

mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.⁸ Menurut H. Ali. A. C., sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.⁹ Munculnya sengketa jika salah satu pihak menghendaki pihak lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu tetapi pihak lainnya menolak berlaku demikian. Pencarian berbagai jenis proses dan metode untuk menyelesaikan sengketa yang muncul adalah sesuatu yang urgent dalam masyarakat. Para ahli non hukum banyak mengeluarkan energi dan inovasi untuk mengekspresikan berbagai model penyelesaian sengketa (dispute resolution). Berbagai model penyelesaian sengketa, baik formal maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul asalkan hal itu membawa keadilan dan kemaslahatan

Pengertian lain mengenai sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan, yaitu perbedaan pendapat mengenai:

⁸ Rawan Soerodjo, 2003, Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya, hal.12

⁹ H. Ali. A.C, "Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah". Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003. hlm. 62

- a. Keabsahan suatu hak.
- b. Pemberian hak atas tanah.
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

2.3. Konsep Lahan

2.3.1. Pengertian Lahan

Pemahaman tentang pengertian lahan sangat berkaitan dengan pengertian tanah, terlebih lagi tanah yang dianggap sebagai ruang muka bumi. Lahan pun memiliki banyak pengertian tergantung dari kebutuhan dan perspektif dari pengguna lahan. Lahan dapat dilihat sebagai tanah, juga sebagai ruang. Karena begitu banyaknya cara pandang mengenai pengertian lahan, maka tidak mudah untuk menjelaskan mengenai pengertian lahan itu sendiri.

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengetahuan yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-

macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tana, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Pengertian mengenai lahan dapat menjadi rancu dengan pengertian tanah, lantaran adanya dua cara pandang untuk melihat lahan itu sendiri. Dari cara pandang yang pertama, lahan dilihat sebagai lahan (*land*) juga dari cara pandang yang kedua yaitu lahan dilihat sebagai tanah (*soil*). Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi 2 mengartikan lahan merupakan tanah yang terbuka atau tanah tanah yang sedang dikerjakan, juga dalam buku yang sama tanah juga disebutkan sebagai permukaan dari bumi atau penyusun dari bumi yang berada di bagian paling atas atau paling di luar, lahan juga dijelaskan sebagai benda alam yang memiliki karakter fisik, kimia, dan biologi tertentu dan juga bersifat tiga dimensi karena mempunyai panjang, lebar, dan kedalaman atau tinggi.

Penjelasan lahan yang selaras dengan *land* yaitu tanah yang terbuka, tanah yang sedang atau telah digarap, dan juga tanah yang belum terjamah yang kemudian berhubungan dengan arti atau fungsi

sosial-ekonomi bagi masyarakat.¹⁰ Sementara itu, tanah sendiri memiliki pengertian yang serasi dengan kata *soil* yaitu permukaan bumi yang termasuk bagian dari tubuh bumi serta air dan ruang yang berada di atasnya sampai yang langsung berkaitan dengan tata cara tanahnya.¹¹

2.3.2. Fungsi Lahan

Sebagai sumber daya alam dan juga ilmu dasar rungan, lahan mempunyai beberapa fungsi antara lain yaitu fungsi lingkungan, ekonomi, dan sosial. Fungsi lingkungan ini dapat diamati dari lahan yang dihat sebagai muka bumi yaitu sebagai biosfer yang merupakan bagian atmosfer paling bawah dan tempat tinggal makhluk hidup.

Kemudian fungsi ekonominya bisa diperhatikan dari lahan yang dilihat sebagai lokasi dan juga benda ekonomi, yakni benda yang bisa diperdagangkan, yang mnejadi tempat usaha, harta, dan jaminan. Di sisi lain, lahan juga berfungsi untuk sarana produksi yang merupakan tempat tumbuhnya tanaman yang dikembangbiakkan. Fungsi sosial lahan dapat melalui lahan yang di atasnya terdapat ha katas tanah yang memiliki fungsi sosial bagi kepentingan masyarakat luas.

¹⁰ Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 1997, Kamus tata ruang, Jakarta: Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum bekerjasama dengan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia

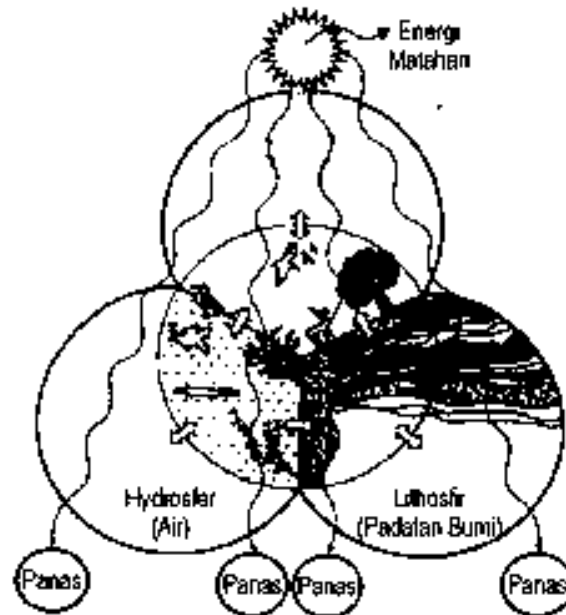
¹¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

- Fungsi lingkungan

Fungsi lingkungan ini terlihat dari lahan sebagai muka bumi, yang fungsinya untuk tempat tinggal makhluk hidup. Muka bumi yang disebutkan adalah biosfer atau kulit bumi yang merupakan tempat penghubung antara daratan (litosfer), air (hydrosfer), dan udara (atmosfer).

Gambar 2.1

Lahan yang fungsinya untuk tempat tinggal yaitu biosfer, tempat penghubung atmosfer, hydrosfer, dan lithosfer



(Sumber: Miller, 1985)

- Lahan sebagai sarana produksi

Lahan sebagai sarana produksi ini memiliki fungsi sebagai tempat berkembangbiaknya tanaman yang kemudian dapat membantu kehidupan di muka bumi. Hal ini terlihat dari tubuh tanah yang di dalamnya

terdapat iklim dan air yang sangat penting bagi tumbuhan itu sendiri, baik yang dibudidayakan melalui pertanian ataupun yang tumbuh dengan sendirinya yang bermanfaat bagi kehidupan makhluk hidup lainnya.

Gambar 2.2
Lahan sebagai sarana produksi



(Sumber: Sibarani, Marsya & Utoyo, Laji & Wandono, Hagnyo & Danus, Meidita & Subki, & Sugiharti, Tri & Ardiantiono, Ardiantiono & Surahmat, Fahrudin & Suyadi, Suyadi & Kusumastuti, Anissa & Immanuella, Eunike & Pratama, Ricky, 2020)

- Lahan sebagai benda ekonomi

Lahan sebagai benda ekonomi ini bermanfaat sebagai benda yang bisa diperdagangkan, tempat untuk usaha, benda kekayaan, dan jaminan.

Gambar 2.3
Lahan sebagai benda ekonomi



(Sumber: google.co.id)

- Fungsi Sosial

Disebut fungsi sosial ketika di atas lahan tersebut adanya hak untuk kepentingan masyarakat luas. Ada beberapa kegiatan sosial yang bisa dikelompokkan menurut kegiatan sosial, seperti:

- a. Kegiatan sosial dalam kepercayaan (religi) atau kegiatan keagamaan.
- b. Kegiatan sosial dalam kekeluargaan.
- c. Kegiatan sosial dalam pelayanan kesehatan.
- d. Kegiatan sosial dalam pelaksanaan pendidikan.
- e. Kegiatan sosial dalam olahraga, kesenian, dan hiburan.
- f. Kegiatan sosial dalam olahraga dan pemerintahan.
- g. Kegiatan sosial dalam keamanan dan penjagaan.

Semua kegiatan sosial itu pasti saling berhubungan atau berhubungan juga dengan kegiatan ekonomi dan juga semua kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi yang dilakukan pasti perlu tanah.

2.3.3. Tanah Adat

Tanah adat merupakan tanah ataupun kawasan regional tertentu yang termasuk segala kekayaan alam yang berada di dalam wilayah tersebut, yang biasanya dinyatakan sebagai *self-claimed*, baik yang diakui ataupun yang tidak diakui oleh pemerintah. Tanah adat sendiri sangat berkaitan dengan masyarakat adat. Masyarakat adat adalah kesatuan masyarakat yang tetap dan teratur dimana para anggotanya bukan saja terikat pada tempat kediaman suatu daerah tertentu. Masyarakat adat ini merupakan masyarakat yang mendiami tanah adat.

Tanah adat dapat diartikan sebagai tanah komunitas atau dalam istilah dalam tempat masyarakat adat yang diakui hak-hak mereka baik secara bersama-sama sebagai kesatuan, maupun hak pribadi sebagai anggota wilayah lingkungannya. Tanah adat ialah tanah yang dimiliki oleh suatu kumpulan masyarakat adat sebagai sumber ekonomi. Tanah adat meliputi tanah beserta hutan dan juga kekayaan yang terkandung di dalam wilayah tanah adat tersebut.¹²

¹² Hertina. Tanah Ulayat Di Kabupaten Kampar Studi Analisis Penyelesaian Konflik Daerah Limo Koto Kampar. Pekanbaru: Suska Press. 2015

Bagi masyarakat adat tanah adat mempunyai kedudukan yang sangat penting karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan lebih menguntungkan. Selain itu tanah merupakan tempat tinggal, tempat pencaharian, tempat penguburan, bahkan menurut kepercayaan mereka adalah tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan para leluhur persekutuan.¹³

Gambar 2.4 salah satu contoh tanah adat



(Sumber: mejahijau.com, 2018)

¹³ Rosalina, *Eksistensi Hak Ulayat Di Indonesia*. Jurnal Sasi Vol.16. No.3 Bulan Juli-September 2010.

2.4. Konsep Peran

Menurut Soejono Soekanto (2009) peranan adalah aspek ataupun juga proses yang dinamis kedudukan (status). Ketika suatu individu melakukan hak dan juga tanggungjawabnya yang sinkron dengan kedudukan yang dimilikinya, maka individu tersebut telah melaksanakan perannya. Kedudukan dan peranan memiliki perbedaan antara satu sama lain untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Kedudukan dan peranan tidak dapat dipisahkan satu sama lain karena saling bergantung satu sama lain.

Peranan meliputi tiga hal yaitu:

- a. Peranan yang mencakup norma-norma yang berhubungan dengan kedudukan atau jabatan seseorang di dalam masyarakat. Dalam arti ini, peranan adalah kumpulan peraturan yang menuntun seseorang dalam kehidupan bermasyarakat.
- b. Peranan merupakan suatu teori tentang apa yang dikerjakan oleh suatu individu dalam masyarakat sebagai suatu institusi.
- c. Peranan juga merupakan tingkah laku individu yang bermanfaat bagi susunan sosial masyarakat.

Sementara itu menurut Biddle dan Thomas (1968) peran merupakan serangkaian rumusan yang membatasi tingkah laku yang diinginkan dari para pemegang kekuasaan tertentu. Ada juga yang mengartikan peran adalah sesuatu yang menjadikan bagian atau yang

mempunyai pimpinan utama yang biasanya terjadi di dalam suatu fenomena.

Wirutomo (1995) menyampaikan pendapat dari David Berry bahwa di dalam peranan yang berkaitan dengan pekerjaan, diharapkan kedepannya seseorang dapat melaksanakan kewajibannya yang berkaitan dengan peranan yang dimilikinya. Peranan dapat diartikan sebagai sebagai perangkat yang diidamkan yang dibebankan kepada individu yang memegang kedudukan sosial spesifik. Norma-norma atau aturan dalam masyarakat juga menentukan peranan, yang artinya masyarakat diwajibkan untuk melaksanakan hal-hal yang diharapkan dalam pekerjaan, maupun juga di dalam keluarga dan di dalam peranan-peranan lain.

Teori tentang peran atau *Role Theory* memberikan pengertian kepada peranan dari perspektif yang berbeda-beda yang mana peranan akan timbul sesuai dengan disiplin ilmu dan tujuan yang akan digapai pemberi teori. Dalam Sarlito Wirawan (1998) Biddle dan Thomas menjelaskan bahwa peran terbagi dalam 4 bagian yang dapat digolongkan menjadi:

1. Individu yang memiliki bagian dalam hubungan sosial, yang kemudian dapat dibagi lagi ke dalam dua yaitu:
 - a. Aktor/pelaku merupakan seseorang yang bertindak laku sesuai dengan peran tertentu.

b. Target/objek atau pihak lain yang merupakan individu yang memiliki interaksi dengan actor atau pelakunya.

2. Pelaku yang muncul di dalam hubungan sosial

Kemudian dalam Sarwono (2000) Biddle dan Thomas membagikan bahwa ada beberapa sebutan mengenai perilaku yang berhubungan dengan peran yaitu:

1. Harapan (Expectation)

Harapan mengenai peran yaitu ekspektasi-ekspektasi orang yang pada umumnya mengenai tingkah laku yang layak, yang akan ditunjukkan oleh pelaku yang memiliki peran tertentu.

2. Norma

Norma atau peraturan hanya menjadi salah satu bentuk dari harapan.

3. Wujud perilaku

Peran direalisasikan dalam bentuk tingkah laku oleh pelakunya. Berbeda dengan norma yang bentuk perilakunya nyata, saling berbeda antara para pelakunya.

4. Penilaian dan sanksi

Penilaian dan sanksi bisa berasal dari orang lain ataupun berasal dari diri sendiri. Bila penilaian dan sanksi berasal dari orang lain artinya penilaian dan sanksi itu ditetapkan oleh tingkah laku orang lain tetapi apabila penilaian dan sanksi dari dalam diri sendiri, kemudian tingkah laku diri sendiri yang akan menilainya dan

emberi sanksi berdasarkan pemahamannya mengenai harapan dan norma yang diterapkan di dalam masyarakat.

Dapat disimpulkan melalui beberapa pendapat ahli bahwa konsep peran adalah tindakan atau perlakuan individu atau organisasi yang diimpikan orang atau lingkungan yang memerlukan peranan tersebut untuk merampungkan konflik ataupun masalah yang ada. Peran sebagai suatu fungsi yang dibawakan ketika menduduki suatu posisi tertentu dalam struktur sosial. BPN merupakan actor yang memainkan perannya sebagai kewajiban yang tidak boleh jika tidak dimainkan.

2.4.1. Mediator

Mediator merupakan pihak yang dianggap netral atau bersifat tidak memihak untuk membantu pihak-pihak dalam proses perundingan atau dalam proses mediasi untuk menemukan berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa memakai cara memutus atau menuntut sebuah penyelesaian. Indikator menjadi pihak mediator antara lain, bersifat netral atau tidak memihak kepada pihak manapun, membantu para pihak yang sedang bermediasi, dan tidak memakai cara yang memutus atau menuntut suatu penyelesaian.

Tujuan utama mediasi adalah untuk menyelesaikan suatu masalah, bukan sekedar menerapkan norma maupun menciptakan ketertiban saja sehingga pelaksanaannya harus didasarkan pada prinsip-prinsip umum sebagai berikut:

1. Sukarela; Prinsip ini sangat penting karena para pihak mempunyai kehendak yang bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa, hal ini dimaksudkan agar di kemudian hari tidak terdapat keberatan-keberatan atas kesepakatan yang telah diambil dalam rangka penyelesaian sengketa tersebut.
2. Independen dan tidak memihak; Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi harus bebas dari pengaruh para pihak baik dari masing-masing pihak, mediator, maupun pihak ketiga. Untuk itu seorang mediator harus independen dan netral.
3. Hubungan Personal Antar Pihak; Penyelesaian sengketa akan selalu difokuskan pada substansi persoalan, untuk mencari penyelesaian yang lebih baik daripada rumusan kesepakatan yang baik. Hubungan antar para pihak diupayakan dapat selalu terjaga meskipun persengketaannya telah selesai. Inilah yang menjadi alasan mengapa penyelesaian sengketa melalui mediasi bukan saja berupaya mencapai solusi terbaik tetapi juga solusi tersebut tidak mempengaruhi hubungan personal.

2.4.2. Negosiator

Negosiator adalah pihak yang telah ditentukan untuk melaksanakan proses negosiasi. Negosiasi sendiri merupakan proses interaksi sosial yang bertujuan untuk memperoleh penyelesaian bersama antar pihak-pihak yang mempunyai kepentingan yang berdeda. Negosiator dibutuhkan agar dapat terciptanya kesepakatan yang adil bagi kedua pihak. Indikator menjadi pihak negosiator antara lain seorang dengan wawasan yang luas, mempunyai keahlian berbicara yang handal, dan juga mampu untuk menganalisa masalah yang ada kemudian memberikan kesepakatan yang adil.

2.5. Kerangka Pikir

Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang berfokus pada penelitian teoritis. Pada penelitian kualitatif, teori memiliki batasan pada pernyataan terstruktur yang berhubungan dengan beberapa usulan yang berasal dari data dan selanjutnya diuji menggunakan pengamatan.

Ada beberapa hal utama yang menjadi kerangka pikir dalam penelitian yang dilaksanakan untuk memahami alur berfikir peneliti dalam menguraikan permasalahan dalam penelitian, oleh karena itu dibentuklah kerangka pikir sebagai berikut:

Gambar 2.5 Kerangka Pikir

Bagan Kerangka Pikir

