

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH UNTUK KEPENTINGAN USAHA
(Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar)**



NASKAH PUBLIKASI

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

**SITA ULIMA EKAWATI
C. 100110171**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVRSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

Naskah Publikasi ini telah di terima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Sabtu

Tanggal : 08 Agustus 2015

Pembimbing I



(Shalman Al-Farizy, S.H., M.H., M.Kn)

Pembimbing II



(Darsono, S.H., M.Hum)

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Dr. Natangsa Surbakti, SH, M.Hum)

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH UNTUK
KEPENTINGAN USAHA
(Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Karanganyar)**

Sita Ulima Ekawati
C.100 110 171
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ditofadilla@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah untuk kepentingan usaha dan untuk mengetahui upaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah untuk kepentingan usaha. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis-empiris, sedangkan penelitian bersifat deskriptif analitis dengan sumber data terdiri dari data primer dan sekunder berupa wawancara secara mendalam (*deep interview*) dan buku-buku ilmiah, makalah-makalah dan hasil-hasil penelitian. Adapun metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan wawancara dengan metode analisis menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah adalah Pengaduan, Penelitian, Pencegahan Mutasi, Musyawarah, Penyelesaian melalui Pengadilan dengan cara mediasi dengan Nota Kesepakatan Perdamaian yang mempunyai kekuatan eksekutorial, dikuatkan dengan Akta Perdamaian didaftarkan penetapannya ke Pengadilan Negeri, sedangkan penyelesaian sengketa tanah Hak Guna Usaha diselesaikan melalui ADR (*Alternative Dispute Resolution*) yang secara implisit dimuat dalam Peraturan Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dalam struktur organisasi BPN dibentuk Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Kata Kunci: sengketa tanah, hak guna usaha, redistribusi tanah

ABSTRACT

*This study aims to investigate the implementation of dispute settlement land for business interests and to find out the efforts of Badan Pertanahan Nasional Karanganyar that can be done to minimize the occurrence of land disputes in the interests of the business. Research methods using empirical juridical approach, while the descriptive analytical research data source consists of primary and secondary data in the form of in-depth interviews and scientific books, papers and research results. The data collection method to the study of literature and interviews with the method of analysis using qualitative analysis. The study states that the legal dispute handling mechanism on the ground was Complaint, Research, Prevention Movements, Deliberation, Resolution through mediation with the Court by way of a Memorandum of Understanding of Peace who has the power of the executor, the Settlement Deed registered boosted its commencement to the District Court, while land dispute resolution Rights Cultivation resolved through ADR (*Alternative Dispute Resolution*) that is implicitly contained in Regulation No. 10 Year 2006 on the National Land Agency in the organizational structure of BPN formed Deputy Assessment and Management and Conflict Land Dispute.*

Keywords: land disputes, right to cultivate, land redistribution

PENDAHULUAN

Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Sebagai modal dasar pembangunan nasional, tanah mempunyai karakteristik yang unik, yaitu multidimensional, multisektoral dan multidisiplin. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan konsekuensi bahwa hubungan antara manusia dengan tanah mutlak diperlukan adanya penataan dan pengaturan yang lebih seksama, khususnya yang berkenaan dengan penguasaan, peruntukan dan penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.

Pembangunan sektor pertanian di samping untuk mencapai dan memperbesar produksi pertanian juga untuk meningkatkan taraf hidup para petani, hal ini dikarenakan petani merupakan sokoguru pembangunan nasional. Petani adalah mereka yang pencahariannya (pokok) mengusahakan tanah pertanian, akan tetapi pada kenyataannya dalam pasang surutnya manusia (petani) kadang-kadang menjadi kambing hitam yang terpojok antara kenyataan dan kebijakan-kebijakan pemerintah dalam hal ini kebijakan para pejabat yang tidak populis.

Menurut Sturn, iklim investasi adalah semua kebijakan, kelembagaan dan lingkungan, baik yang sedang berlangsung maupun yang diharapkan terjadi di masa depan yang bisa mempengaruhi tingkat pengembalian dan resiko suatu investasi. Investasi sekarang ini sudah menjadi kebutuhan segolongan besar orang untuk keperluan masa depannya. Setiap individu atau perusahaan yang membuat

investasi dalam bentuk domestik maupun asing disebut dengan investor. Dengan banyaknya investor di Indonesia, maka semakin banyak yang memerlukan tanah sebagai investasi untuk kepentingan usaha. Tanah merupakan obyek investasi yang menarik dan sering dilakukan karena nilainya yang tidak pernah turun bahkan cenderung selalu mengalami kenaikan, bahkan bila nilai emas turun, investasi tanah ini tidak akan berubah.

Banyaknya tanah sebagai asset tak bergerak di Karanganyar untuk kepentingan usaha dan investasi yaitu suatu kegiatan yang dilakukan baik oleh orang pribadi (*natural person*) maupun badan hukum (*juridical person*), dalam upaya untuk meningkatkan dan atau mempertahankan nilai modalnya serta menghasilkan keuntungan di kemudian hari, di mana tanah yang digunakan untuk kepentingan usaha tersebut mengalami sengketa sesuai dengan data yang ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karanganyar tentang pengaduan sengketa tanah untuk kepentingan usaha yang terjadi di wilayah Karanganyar, maka dari itu diperlukan penanganan yang sistematis untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut. Karena dengan adanya sengketa tanah untuk kepentingan usaha yang terjadi ini mengakibatkan para investor yang berminat menanamkan modal untuk kepentingan usaha akan berpikir ulang, bahkan dapat juga membatalkan investasinya, sehingga akan mempengaruhi perkembangan iklim investasi di Indonesia khususnya di Karanganyar.¹

Untuk mengetahui secara jelas mengenai pola penyelesaian sengketa pertanahan untuk kepentingan usaha itulah penelitian ini dilakukan pada pihak-

¹Badan Pertanahan Nasional Karanganyar, 2015.

pihak yang bersengketa seperti masyarakat, investor swasta, maupun Pemerintah Kabupaten Karanganyar, tentunya dengan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal itu penting karena apabila ada landasan hukum yang jelas disertai contoh implementasi yang sudah dilaksanakan, maka diharapkan sengketa pertanahan untuk kepentingan usaha yang terus bertambah dan dapat mempengaruhi iklim investasi di Karanganyar mendapatkan cara yang tepat dan cepat untuk penyelesaiannya secara tuntas. Hal yang demikianlah yang menjadi urgensi dari penelitian yang akan dilakukan, sehingga pada akhirnya dapat menyelesaikan dan mengurangi secara kuantitatif jumlah sengketa pertanahan untuk kepentingan usaha yang timbul di tengah-tengah masyarakat.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah untuk kepentingan usaha yang selama ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar dan untuk mengetahui upaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah untuk kepentingan usaha.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.² Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan sengketa tanah untuk kepentingan usaha. Sedangkan pendekatan empiris

²Muhammad Abdul Kadir, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134.

digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³ Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis.⁴ Sumber data terdiri dari data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian di lapangan yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deep interview*) dan data sekunder berupa bahan hukum primer seperti bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan pertanahan dan bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku ilmiah, makalah-makalah dan hasil-hasil penelitian dari peneliti lain. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan wawancara. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah dicek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum.⁵

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah untuk Kepentingan Usaha yang Selama ini Dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar

Berdasarkan ketentuan mengenai HGU baik yang diatur dalam Pasal 28 s/d Pasal 34 UUPA dan Pasal 2 s/d Pasal 18 PP Nomor 40 Tahun 1996, maka dapat diketahui bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGU hanya Tanah Negara (Pasal 28 Ayat (1) UUPA dan Pasal 4 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun

³Bambang Sunggono, 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 43.

⁴*Ibid.*, hal. 26-27.

⁵Nasution S, 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, hal. 52.

1996), tanah HGU hanya dapat digunakan untuk usaha perikanan, pertanian dan peternakan (Pasal 28 Ayat (1) UUPA dan Pasal 14 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996), mempunyai jangka waktu yang terbatas yang dapat diperpanjang jangka waktu kepemilikannya (Pasal 29 UUPA dan Pasal 8 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996), mempunyai batasan luas minimal, yaitu 5 hektar (Pasal 28 Ayat (2), UUPA dan Pasal 5 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996), HGU tergolong hak yang kuat, maka wajib untuk didaftar, HGU dapat beralih dengan pewarisan, HGU dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, HGU dapat dipindahtangankan dengan dijual, tukar-menukar, hibah dan wasiat, HGU dapat dilepaskan oleh yang empunya sehingga tanahnya menjadi Tanah Negara.

Subyek HGU diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, bahwa yang dapat mempunyai HGU adalah Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Prinsip nasionalitas dari HGU ini merupakan implementasi dari Pasal 9 UUPA di atas, sehingga dengan demikian orang asing tidak dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia termasuk HGU.⁶

Khusus di Karanganyar sendiri mulai tahun 2013 hingga tahun 2014 terdapat 15 kasus untuk kepentingan usaha diantaranya adalah: Putusan No. 1035/33.13-600/XI/2014 tentang Sengketa Hak Guna Usaha oleh Sdr. Joko Santoso yang beralamatkan di Dk. Gentungan RT 001 RW 011 dan Sdr. Wahyu

⁶AP. Parlindungan, 1991. *Landreform di Indonesia: Suatu Perbandingan*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 161.

Trimakno dengan Ketua KUD “Giri Makmur” yang beralamatkan di Dk Gentungan Ds Girimulya. Kec Ngargoyoso Kabupaten Karanganyar. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No 14/Ds. Girimulyo yang masih tercatat atas nama Padmo Sudarmo yang saat ini fisik dan sertifikatnya dikuasai oleh KUD Giri Makmur yang tercatat mulai tanggal 11 September 1990 hingga sekarang.⁷

Penyebab terjadinya sengketa tanah hak usaha adalah adanya penggarapan sekelompok orang atau masyarakat atas nama tanah-tanah Perkebunan Milik Badan Hukum Swasta maupun BUMN. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa tanah untuk kepentingan usaha di Kabupaten Karanganyar adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan mulai dari kantor desa, kelurahan, kecamatan dan BPN. Terjadinya pemalsuan surat-surat tanah oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab. Terdapat masalah batas yang tidak jelas. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan yang tidak dapat dieksekusi. Pemilik tidak memanfaatkan dan mengelola tanahnya dengan baik. Kurang partisipasi para pengelola perkebunan untuk andil dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat disekitarnya. Masalah yang ditimbulkan oleh hak waris. Adanya kesenjangan kepemilikan tanah.⁸

Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah hak guna usaha yaitu orang dengan orang, orang dengan badan hukum, orang dengan institusi, orang

⁷Wisnu Untoro, Notaris, *Hasil Wawancara*, tanggal 10 Maret 2015, pukul 10.30 WIB.

⁸Wisnu Untoro, Notaris, *Hasil Wawancara*, tanggal 10 Maret 2015, pukul 10.30 WIB.

dengan kelompok masyarakat. Kelompok masyarakat dengan institusi dan kelompok masyarakat dengan badan hukum.

Sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006, Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar bertugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pertanahan Nasional dan khusus pada seksi sengketa. Konflik dan perkara mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Dalam mencari alternatif penyelesaian konflik tanah diusahakan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau diuntungkan, baik itu dari pihak pemerintah, masyarakat maupun pihak swasta. Jadi harus ada keadilan yang sesuai dengan porsinya masing-masing.

Dalam pelaksanaan proses hukum dapat dilaksanakan proses yaitu Surat Pengaduan masuk, kemudian disposisi Kepala Kantor, berikutnya Pelapor dipanggil untuk mengklarifikasi permasalahan. Pelapor dan Terlapor dipanggil untuk gelar mediasi I. Pelapor dan Terlapor serta turut Terlapor dipanggil untuk gelar mediasi II. Dibuatkan Berita Acara Gelar Mediasi dan ditandatangani kedua belah pihak. Kepala Kantor bersurat kepada para pihak mengenai penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan Hak Guna Usaha adalah agar Nota Kesepakatan Perdamaian mempunyai kekuatan eksekutorial, perlu dikuatkan dengan Akta Perdamaian. Akta Perdamaian diperoleh dengan didaftarkan penetapan ke Pengadilan Negeri. Pelaksanaan Putusan Perdamaian

dibuktikan dengan Berita Acara Pelaksanaan Putusan selanjutnya dilakukan Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan sesuai dengan Akta Perdamaian dan Berita Acara Pelaksanaan Putusan.

Upaya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar yang dapat Dilakukan untuk Meminimalkan Terjadinya Sengketa Tanah untuk Kepentingan Usaha

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.⁹

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola antara lain pengaduan, Penelitian, Pencegahan Mutasi, Musyawarah, dan Penyelesaian Melalui Pengadilan.

Upaya penanganan dan penyelesaian sengketa tanah meliputi beberapa hal diantaranya adalah melakukan forum mediasi antara pihak yang bersengketa, dengan manfaat yang dapat diperoleh antara lain diharapkan dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat dan relatif murah dibandingkan dengan membawa

⁹ Rusmadi Murad, 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 23.

perselisihan tersebut ke pengadilan. Memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan perselisihan mereka. Hasil yang dicapai “*win-win*” oleh karena penyelesaian yang diwujudkan berupa kompromi yang disepakati para pihak, kedua belah pihak sama-sama senang, tidak ada yang kalah (*lose*) tidak ada yang menang (*win*).¹⁰

Sedangkan upaya penanganan dan penyelesaian sengketa tanah oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar (Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar) meliputi beberapa hal di antaranya adalah intensifikasi pertanahan yang berupa pembangunan berkelanjutan dan perlunya penataan sumber daya tanah. Sosialisasi kepada masyarakat tentang sengketa pertanahan dan melaksanakan koordinasi secara intensif dengan instansi terkait baik sipil maupun TNI.

Menurut Pasal 39 Peraturan Ka BPN-RI No. 3 Tahun 2011 tujuan gelar mediasi adalah untuk menampung informasi atau pendapat dari semua pihak yang berselisih dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan. Menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan atau kekuatannya. Memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah dan pemilihan penyesuaian kasus pertanahan.

Peserta mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah hak guna usaha dihadiri oleh beberapa peserta diantaranya adalah Tim Pengolah, pihak Pengadu, Termohon/Teradu, dan pihak lain yang terkait. Pejabat Kantor BPN RI, Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan atau instansi lembaga yang terkait berikutnya dihadiri oleh pakar dan saksi ahli yang terkait dengan kasus sengketa

¹⁰Wisnu Untoro, Notaris, *Hasil Wawancara*, tanggal 10 Maret 2015, pukul 10.30 WIB.

tersebut. Tim mediator dari Kantor BPN RI, Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan yang terakhir adalah unsur-unsur yang diperlukan.

Setelah dilakukan mediasi beberapa pihak maka kemudian tindak lanjut hasil mediasi diantaranya adalah agar Nota Kesepakatan Perdamaian mempunyai kekuatan eksekutorial, perlu dikuatkan dengan Akta Perdamaian. Akta Perdamaian diperoleh dengan didaftarkan penetapan ke Pengadilan Negeri. Pelaksanaan Putusan Perdamaian dibuktikan dengan berita Acara Pelaksanaan Putusan. Selanjutnya dilakukan Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan sesuai dengan Akta Perdamaian dan Berita Acara Pelaksanaan.

Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha Oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar diselesaikan melalui ADR (*Alternative Dispute Resolution*) secara implisit dimuat dalam Peraturan No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dalam struktur organisasi BPN dibentuk ke deputian salah satunya yaitu Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Dalam menjalankan tugasnya menangani Sengketa Pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif. BPN telah menerbitkan Petunjuk Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 yang saat ini telah diganti dengan Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Analisis berdasarkan mediasi antara Pelapor (Sdr. Joko Santoso dan Wahyu Trimakno) dan Terlapor (Ketua KUD “Giri Makmur”) diketahui bahwa:

(1) Peralihan hak melalui proses jual beli tanah antara kedua belah pihak (Bp. Padmo Sudarmo) adalah sah alasannya karena adanya Surat Perjanjian Jual Beli, Surat Pernyataan, Kuitansi yang semuanya tanggal 11 September 1990, (2) Bahwa jual beli tanah tersebut merupakan bentuk dari penyerahan jaminan utang senilai Rp 5.000.000,- yang dilakukan oleh Bp. Padmo Sudarmo kepada Ketua KUD Giri Makmur, (3) Bahwa tanah di Desa Girimulyo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah seluas \pm 950 m² pada tahun 1990 bernilai Rp. 5.000.000,- adalah relevan mengingat kurs dolar Rp 1.847,00, maka sebenarnya pihak KUD Giri Makmur telah membeli tanah secara wajar.

Wujud penyelesaian sengketa tanah adalah melalui mediasi, di mana sebuah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan. Adanya pihak ketiga yang bersifat netral yang disebut sebagai mediator (penengah) terlibat dan diterima oleh pihak yang bersengketa dalam perundingan. Mediator tersebut bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian atas masalah-masalah sengketa.

Mediator tidak mempunyai kewenangan membuat keputusan-keputusan selama proses perundingan berlangsung. Mempunyai tujuan untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa. Apabila mediasi tersebut tercapai dan kedua belah pihak sepakat dengan hasil mediasi maka antara pihak Pelapor (Sdr. Joko Santoso dan Wahyu Trimakno) dan Terlapor (Ketua KUD “Giri Makmur”) akan mengadakan jual beli tanah lagi di hadapan BPN Karanganyar dengan harga Rp. 25.000.000,- yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan dilampirkan bukti akta perjanjian jual beli tanah tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

Pertama, penyebab terjadinya sengketa tanah hak usaha adalah adanya penggarapan sekelompok orang atau masyarakat atas nama tanah-tanah Perkebunan Milik Badan Hukum Swasta maupun BUMN. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.

Kedua, faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa tanah untuk kepentingan usaha di Kabupaten Karanganyar adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan mulai dari kantor desa, kelurahan, kecamatan dan BPN, terjadinya pemalsuan surat-surat tanah oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab, terdapat masalah batas yang tidak jelas, masalah pelaksanaan putusan pengadilan yang tidak dapat dieksekusi, pemilik tidak memanfaatkan dan mengelola tanahnya dengan baik, kurang partisipasi para pengelola perkebunan untuk andil dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat di sekitarnya, masalah yang ditimbulkan oleh hak waris, dan adanya kesenjangan kepemilikan tanah.

Ketiga, mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah adalah Pengaduan, Penelitian, Pencegahan Mutasi, Musyawarah, Penyelesaian melalui Pengadilan antara lain: (1) Dalam pelaksanaan proses hukum dapat dilaksanakan proses yaitu Surat Pengaduan masuk, kemudian disposisi Kepala Kantor, berikutnya Pelapor dipanggil untuk mengklarifikasi permasalahan. Pelapor dan Terlapor dipanggil untuk gelar mediasi I. Pelapor dan Terlapor serta turut Terlapor dipanggil untuk gelar mediasi II. Dibuatkan Berita Acara Gelar Mediasi

dan ditandatangani kedua belah pihak. Kepala Kantor bersurat kepada para pihak mengenai penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, (2) Perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan Hak Guna Usaha adalah agar Nota Kesepakatan Perdamaian mempunyai kekuatan eksekutorial, perlu dikuatkan dengan Akta Perdamaian. Akta Perdamaian diperoleh dengan didaftarkan penetapan ke Pengadilan Negeri. Pelaksanaan Putusan Perdamaian dibuktikan dengan Berita Acara Pelaksanaan Putusan selanjutnya dilakukan Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan sesuai dengan Akta Perdamaian dan Berita Acara Pelaksanaan Putusan, (3) Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha oleh Pemerintah Kabupaten Karanganyar diselesaikan melalui ADR (*Alternative Dispute Resolution*) secara implisit dimuat dalam Peraturan No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dalam struktur organisasi BPN dibentuk Kedeputian salah satunya yaitu Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Saran

Pertama, bagi aparat eksekutif dan legislatif hendaknya lebih berkoordinasi untuk menjembatani dan menyelesaikan konflik sosial pertanahan, karena di tingkat kebijakan hukum telah memberikan peluang peneguhan dan pengakuan hak-hak rakyat melalui UUPA 1960 maupun Ketetapan MPR No IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Mandat pembaruan agraria (*agrarian reform*) dalam TAP MPR tersebut sudah jelas dan tegas, menggariskan adanya perlindungan bagi rakyat, khususnya petani,

untuk mendapatkan akses tanah dan sumber daya alam lainnya, serta perlindungan sistem sosial yang berdiri di atas tanah melalui *land reform* dan pengakuan tanah-tanah rakyat yang dirampas di masa lalu.

Kedua, bagi masyarakat di era reformasi saat ini, hendaknya semua pihak bisa menahan diri untuk tidak terprovokasi pihak-pihak yang sengaja mencari keuntungan dengan mengatasnamakan reformasi. Hal ini karena banyak sekali penyerobotan lahan-lahan pertanian atau hutan termasuk perkebunan tanpa alasan yang jelas dengan mengatasnamakan reformasi yang berlindung di balik kepentingan rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abdul Kadir, Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sunggono, Bambang. 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Nasution, S. 1992. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Tarsito.
- Parlindungan, AP. 1991. *Landreform di Indonesia: Suatu Perbandingan*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.