

**PENYELESAIAN SENKETA TANAH ADAT YANG DIJADIKAN
TEMPAT PENDIDIKAN OLEH PEMERINTAH DAERAH
DAN PEMBEBASAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Banjar Silungan, Desa Lodtunduh, Kecamatan Ubud,
Kabupaten Gianyar)**

**A.A Gd Bgs Jaya Kusuma
Luh Nila Winarni
(Jayakusuma961@yahoo.com)**

ABSTRAK

Hukum adat memandang tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena tanah merupakan sumber kehidupan dan penghidupan mereka. Demikian pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, sehingga apapun akan dilakukan untuk memiliki ataupun menguasai tanah tersebut, dan hal ini sering menimbulkan sengketa di antara mereka. Semakin sempitnya lahan untuk pembangunan menyebabkan lahan-lahan adat milik masyarakat hukum adat, menjadi perhatian Pemerintah sebagai alternative dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum, khususnya yang akan digunakan sebagai tempat pendidikan. Seperti sengketa yang terjadi antara masyarakat Banjar Silungan, khususnya Desa Lodtunduh, yang tanahnya akan digunakan sebagai tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar. Dari latar belakang ini dapat ditarik Rumusan Masalah antara lain : Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Yang Dijadikan Tempat Pendidikan Oleh Pemerintah Daerah? dan Apa upaya-upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan Sengketa Tanah Adat Yang Dijadikan Tempat Pendidikan Oleh Pemerintah Daerah?

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum Empiris (yuridis empiris), untuk menjawab permasalahan mengenai Penyelesaian sengketa tanah adat yang dijadikan tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah di Banjar Silungan Desa Lodtunduh Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar. Menganalisa penyelesaian sengketa tanah adat dan menganalisa faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa, serta upaya-upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa tanah adat yang dijadikan tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah.

Dalam penelitian ini menggunakan Teori Konflik dari sarjana Ralf Dahendorf, dan juga Teori Badan Hukum di antaranya Teori Fiksi, Teori Orgaan dan Teori Kekayaan Bersama serta Teori Kepastian Hukum dari Thomas Hobbes. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sengketa tanah adat antara masyarakat Banjar Silungan Desa Lodtunduh dengan Pemerintah Kabupaten Gianyar dapat diselesaikan dengan cara **Mediasi** yaitu menggunakan pihak ketiga sebagai Mediator.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari lapangan/obyek yang menjadi lokasi sengketa dan data sekunder diperoleh dari perpustakaan, buku-buku ataupun artikel. Data yang sudah terkumpul kemudian diolah dengan teknik pengolahan data kualitatif, kemudian semua data yang diperoleh tersebut diedit. Data yang telah diedit kemudian dianalisis dengan teknik *deskriptif* yaitu menguraikan apa adanya dari suatu kondisi atau realita hukum dan non hukum yang dikaji dengan teori-teori atau asas-asas umum di bidang hukum. Semua data yang diperoleh dan keseluruhan hasil penelitian ini disajikan secara deskriptif analitis, yaitu dengan memaparkan secara rinci dan lengkap segala persoalan yang terkait dengan masalah yang diteliti disertai dengan usulan-usulan sesuai dengan teori-teori yang dipergunakan.

Kata kunci : Tanah Adat, Sengketa, Pendidikan, Pemerintah Daerah.

ABSTRACTEDLY

Common law sees earth have position that momentarily, since earth constitutes life and subsistence source them. Such the importance for earth mean for man life, so whatever will be done to have or even gain control that earth, and it often evoke dispute between them. Progressively its narrow farm for development

causes custom farm belong to common law societies, as Government attention as alternative in Soiled Procurement Management For Development For The Benefit Common, hususnya who will be utilized as place of education. As dispute that happening among Lodtunduh's Village society, one that its earth will be utilized as place of education by Gianyar's Regency Local Government. Of this background gets to be pulled by Problem Formula for example: How is Soiled dispute Working Out Custom Which made by Education Place By Local Government? and What effort those are done to solve Custom Earth dispute That made by Education Place By Local Government?

This research utilize Empirical law research (empirical judicial formality), to answer about problem about soiled dispute Working Out custom which made by education place by Local Government at Silvan Silungan Lodtunduh's district Gianyar's Regency. Analysing soiled dispute working out custom and analyses its happening causal factors disputes, and effort those are done to solve custom earth dispute that made by education place by Local Government

In this research utilize Conflict Theory of Ralf Dahendrof's master, and also Legal Body Theory amongst those Cognitive Fictious, Orgaan's theory and wealth Theory with and rule of law Theory from Thomas Hobbes. Result of this research points out that customs soiled dispute among Lodtunduh's Silvan society with Commanding Regency Gianyar can be solved by Mediasi which is utilize third party as Mediator.

Data type that is utilized in this research is primary data and secondary data. Acquired primary data direct of field / object that becomes dispute location and secondary data be gotten of library, books or article even. Data already collected then at o with kualitatif's data processing tech, then all that acquired data is edited. Data already being edited then dianalisis with tech descriptive which is describes what mark sense of a condition or realita sentences and non law which assessed by theory or common ground at jurisdictional area. All data which is gotten and entirely usufructs this research is presented ala analisis is descriptive, which is with explain rinci's ala and fledged all problem which concerning with problem that analyzes to be espoused by proposal corresponds to theory those are us

Key word: Custom Earth, Dispute, Education, Local governments

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, karena masyarakat hidup dan berkembang di atas tanah. Hubungan manusia dengan tanah merupakan hubungan *magis religius* yang sedikit banyak mengandung unsur kekuatan gaib (mistik) sebagai suatu perwujudan manusia dengan alam sekitarnya. Semua makhluk hidup memerlukan tanah, karena tanah dapat menumbuhkan berbagai macam tanaman yang sangat dibutuhkan oleh manusia ataupun makhluk hidup lainnya. Dalam arti hukum tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena merupakan sumber kehidupan dan penghidupan manusia itu sendiri. Semua kegiatan yang dilakukan manusia selalu dan pasti memerlukan tanah sebagai penopang kegiatan dalam hidupnya. Masyarakat memandang tanah sebagai sumber kehidupan manusia dari lahir sampai meninggal dunia. Tanah dipergunakan sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber penghidupan manusia seperti untuk menanam padi, jagung, sayur-sayuran. Tanah

merupakan fondasi yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia di samping itu tanah juga merupakan sumber kekayaan bagi mereka yang memiliki dan menguasainya karena semua yang terkandung di dalamnya bisa merupakan sumber pendapatan ataupun sumber penghasilannya. Manusia sangat tergantung dengan tanah bahkan sampai mati pun manusia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, tanah juga memiliki peranan yang sangat penting bagi Bangsa Indonesia untuk melaksanakan dan melanjutkan pembangunan Nasional untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmursesuai dengan apa yang terkandung di dalam Pancasila dan juga UUD 1945. Bali sebagai pusat pariwisata dunia menyebabkan setiap orang berlomba-lomba untuk bisa memiliki dan menguasai tanah di Bali. Para investor tingkat dunia pun bersaing untuk menanamkan modal sebesar-besarnya untuk membangun hotel dan pusat-pusat hiburan demi meraup keuntungan yang tidak sedikit.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa tanah adat yang dijadikan tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah?
2. Bagai mana presudur pembebasan lahan yang di jadi kan tempat pendidikan?
3. Mengapa masyarakat tidak setuju tanah adat di jadikan tempat pendidikan?

1.3 Metodologi

1.3.1 Ruang Lingkup Masalah

Di dalam menulis tesis yang merupakan suatu karya tulis ilmiah perlu ditentukan ruang lingkup penulisannya, guna menghindari terlalu luasnya daripada materi yang akan dibahas. Untuk itu dalam penulisan tesis ini, penulis membatasi ruang lingkupnya yaitu hanya mengenai tata cara penyelesaian sengketa tanah-tanah laba pura dan upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa tersebut di Banjar Silungan Desa Pakraman Lotunduh, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar.

1.3.2 Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Untuk meneliti mekanisme hukum adat dalam menyelesaikan sengketa tanah adat yang dijadikan tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah, sehingga dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat adat dan penegak hukum, dalam mengatasi permasalahan yang timbul bagi kepentingan masyarakat di Bali.

2. Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa tanah adat yang dijadikan tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya-upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa tanah adat yang dijadikan tempat

pendidikan oleh Pemerintah Daerah.

1.3.3 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis bagi pengembangan ilmu hukum dan dapat digunakan sebagai bahan refrensi oleh para pihak yang melakukan penelitian dalam bidang sengketa tanah adat.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis penelitian ini terdiri dari dua kepentingan yaitu:

1. Bagi kalangan akademis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber informasi ilmiah dalam kaitannya dengan penelitian penyelesaian sengketa tanah adat yang dijadikan tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah.
2. Bagi masyarakat desa adat, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah adat yang dijadikan tempat pendidikan oleh Pemerintah Daerah.

1.3.4 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis-empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.¹

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab permasalahan mengenai sengketa dalam penggunaan tanah adat untuk pendidikan oleh Pemerintah Daerah di Banjar Silungan, Desa Lotunduh, Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar dengan metode *purposive sampling*, yaitu dengan sengaja memilih dan menentukan lokasi penelitian sesuai dengan masalah atau sengketa yang terjadi, serta dengan mempertimbangkan bahwa belum ada peneliti lain yang melakukan penelitian yang terkait dengan sengketa yang terjadi di desa ini.

¹ Soekanto dan Sri Mahmudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press, hal 7.

1.3.5 Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data Primer dan data Sekunder. Data primer berupa hasil penelitian lapangan (*field research*) dan data sekunder berupa hasil penelitian kepustakaan (*library research*).

2. Sumber Data

Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan, baik dari responden yaitu prajuru desa adat dan masyarakat di lokasi Banjar Silungan, Desa Iodtunduh, yang memiliki tanah adat yang dipergunakan sebagai tempat pendidikan dan upaya penyelesaian sengketa di Banjar Silungan, Desa Iodtunduh, dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar. Data sekunder diperoleh dari perpustakaan, buku-buku, dan hasil penelitian.

1.3.6 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian kualitatif yang dimaksud dengan data adalah segala informasi baik lisan maupun tulisan, bahkan bisa berupa gambar atau foto, yang berkontribusi untuk menjawab masalah penelitian sebagaimana dinyatakan di dalam rumusan masalah.²

Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan sangat penting dalam penelitian teknik pengumpulan data yang benar akan menghasilkan data yang memiliki kredibilitas tinggi, dan sebaliknya.

BAB II PEMBAHASAN

2.1 Kedudukan dan Fungsi Tanah Adat

Tanah adat di Bali disebut dengan "*Tanah Desa*" atau "*Tanah Druwe*" yaitu tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh desa adat yang bisa didapat melalui usaha-usaha pembelian ataupun usaha lainnya. Ada dua hal yang menyebabkan

tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat. Bila dilihat dari sifatnya tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang bagaimanapun keadaannya tetap memberikan keuntungan kepada pemilikinya. Bila dilihat dari faktanya, tanah merupakan tempat tinggal dan memberikan kehidupan serta tempat bagi anggota persekutuan dikuburkan kelak ketika ia meninggal dunia.

Tanah adat dapat dikategorikan berdasarkan status dan fungsi tanah, seperti yang dikemukakan oleh I Gusti Ngurah Tara Wiguna, sebagai berikut:

1. Tanah pekarangan desa, yaitu tanah yang diperuntukkan untuk membangun rumah tempat tinggal bagi para warga desa.
2. Tanah ayahan desa, berupa tanah pertanian (tanah basah atau kering) yang dibagikan kepada anggota / warga desa.
3. Tanah laba pura juga berupa tanah pertanian yang terikat oleh satu pura atau lebih dan hasilnya dipergunakan untuk pemeliharaan pura.
4. Tanah pecatu dan tanah bukti, yaitu tanah pertanian yang diberikan oleh raja sebagai imbalan atas jasa seseorang.
5. Tanah druwe desa, tanah yang dipergunakan untuk kepentingan desa secara bersama-sama, seperti kuburan, tanah lapang, tanah pasar, balai desa, dan sebagainya.³

3.1 Penyelesaian Sengketa Tanah Adat

Secara umum penyelesaian sengketa digolongkan menjadi dua bentuk, yaitu melalui pengadilan dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan norma (*Alternative Dispute Resolution*). ADR merupakan penyelesaian sengketa yang lebih diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap sengketa.

3.2 Pembebasan Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 ditentukan

²Nana Sudjana, 2007, Penelitian dan Penilaian Pendidikan, Sinar Baru Algensindo, Bandung, hal 64.

³I Gusti Ngurah Tara Wiguna, *op. cit*, hal. 16.

pengertian dari pembebasan tanah ialah “Melepasakan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”. Oleh karena itu pembebasan tanah juga disebut pelepasan hak atas tanah atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah juga dapat diartikan dengan penyerahan hak atas oleh Pemilik atau Pemegang hak atas tanah kepada pihak atau Panitia Pembebasan Tanah yang memerlukan atau yang melakukan pembebasan tanah.

Pengertian tersebut mengandung arti bahwa pembebasan tanah merupakan tindakan sepihak dari Pemerintah melalui panitia pengadaan tanah kepada pemegang hak atas tanah. Selain itu perbuatan hukum “melepaskan hubungan hukum” mempunyai arti bahwa yang bermaksud melepaskan hak atas tanah adalah pemilik/pemegang hak atas tanah, bukan kehendak Pemerintah atau Panitia, dan seolah-olah pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah melepaskan tanahnya dengan sukarela tidak ada unsur pemaksaan atau keterpaksaan.

Dari defenisi diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan pembebasan hak harus memenuhi 4 (empat) unsur, yaitu:

1. Ada suatu tindakan yang menghapus hubungan hukum antara tanah dengan pemiliknya;
2. Ada musyawarah dan mufakat dalam pengambilan keputusan; Artinya perbuatan pembebasan tanah tidak boleh dipaksakan.
3. Harus ada kepentingan umum;
4. Harus ada ganti rugi yang layak;⁴

Dengan adanya pernyataan hak maka hak orang yang bersangkutan atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya menjadi hapus dan saat tersebut tanah jatuh pada Negara.

Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah selesai dilakukan, maka Instansi yang memerlukan tanah tersebut diharuskan mengajukan permohonan sesuatu hak

atas tanah kepada Pejabat yang Berwenang seperti yang dimaksudkan dalam peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972. Permohonan tersebut harus disertai dengan surat-surat bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti ruginya dan kepala sub direktorat agrarian kabupaten/kotamadya harus menyelesaikan permohonan tersebut menurut ketentuan yang berlaku.⁵

3.3 Landasan Teoritis

1. Teori Konflik/Sengketa

Teori konflik menurut Ralf Dahendorf mengatakan bahwa ciri-ciri konflik dalam suatu organisasi; sosial adalah sebagai berikut :

- a. Sistem sosial selalu berada dalam keadaan konflik.
- b. Konflik terjadi karena adanya kepentingan yang bertentangan yang tidak dapat dicegah dalam struktur masyarakat sosial.
- c. Kepentingan-kepentingan tersebut berpolarisasi dalam dua kelompok yang saling bertentangan.
- d. Kepentingan-kepentingan yang saling bertentangan mencerminkan deferensiasi dalam dua kelompok yang saling bertentangan diantara kelompok-kelompok yang berkuasa dan dikuasai.
- e. Penjelasan suatu sengketa akan menimbulkan berbagai kepentingan yang saling bertentangan yang dalam kondisi tertentu menimbulkan konflik.
- f. Perubahan sosial merupakan akibat konflik yang tidak dapat dicegah pada berbagai tipe pola yang telah melembaga.⁶

2. Teori Badan Hukum

Menurut teori ini, badan hukum bukanlah suatu kekayaan yang tidak bersubjek, tetapi badan hukum itu merupakan suatu organisasi yang riil dan yang hidup seperti manusia biasa. Fungsi badan hukum disamakan dengan fungsi manusia. Jadi badan hukum itu tidak berbeda dengan manusia. Jadi dari sini dapat kita simpulkan bahwa tiap-

⁴ Parlindungan, 1994, *Hukum Agraria Serta Landreform*, Mandar Maju, Bandung, h. 21.

⁵ Kaunang, 1981, *Kumpulan Peraturan Agraria*, Panca Putra Dewa, Jakarta, h. 67.

⁶ Ralf Dahendorf, *Konflik dan Konflik dalam Masyarakat Industri*, Jakarta : CV. Rajawali, 1986) hal. 197

tiap perkumpulan/perhimpunan orang, adalah badan hukum⁷

3. Teori Kepastian Hukum

Thomas Hobbes mengatakan bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*Homo Homini lupus*). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman. Untuk itu, hukum lahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban. Konsekuensi dari pandangan ini adalah bahwa perilaku manusia secara sosiologis merupakan refleksi dari perilaku yang dibayangkan dalam pikiran pembuat aturan.⁸

Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan suatu kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar. Kepastian hukum menjamin keadilan bagi setiap insan dan anggota masyarakat dengan masyarakat lain tanpa membedakan dari mana dia berasal.

3.4 Penyelesaian Sengketa Tanah Adat yang Dijadikan Tempat Pendidikan

Menurut Nader dan Fod dalam bukunya *Dispute Procces In Fen Societies* ada tiga fase atau tahap dalam proses bersengketa.⁹

1. Pra konflik adalah keadaan yang mendasari rasa tidak puas seseorang.
2. Konflik adalah keadaan dimana para pihak menyadari atau mengetahui tentang adanya perasaan tidak puas tersebut.
3. Sengketa adalah keadaan dimana konflik tersebut dinyatakan dimuka umum atau melibatkan pihak ketiga.

Sengketa pertanahan ialah proses interaksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atau objek yang sama, yaitu tanah dan benda-

benda lain yang berkaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang juga udara yang berada dibatas tanah yang bersangkutan.¹⁰

Secara umum ada beberapa macam sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah antara lain :¹¹

1. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alasan hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Kekeliruan / kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis.

Prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit seperti halnya mekanisme permohonan hak atas tanah. Oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan cara penyelesaian yang seragam, tetapi dari pengalaman cara penanganan yang ada telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar. Demikian pula bila ada anggota masyarakat yang terlibat pertikaian diupayakan dapat selesai secara musyawarah atau dibantu penyelesaiannya oleh para orang tua atau yang dituakan, tokoh masyarakat, tokoh adat untuk mencari jalan keluar dengan menekankan nilai-nilai luhur tersebut diatas. Kendatipun cara-cara demikian sedikit demi sedikit mengalami erosi akan tetapi cara-cara demikian masih ada yang tetap berlangsung hingga sekarang.

Bentuk penyelesaian sengketa lainnya yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersengketa adalah *negosiasi*. Penyelesaian sengketa model ini disebut penyelesaian untuk menghasilkan suatu keputusan atau kesepakatan tanpa campur tangan

⁷Chidir Ali, *op. cip*,

⁸ Thomas Hobbes, New York, Evanston, San Fransisco London, [https . // wikipedia.Org.wiki](https://wikipedia.org/wiki).

⁹Mulyo Putro, *Pluralisme hukum dan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung :Fokusmedia, 2002), hal.188

¹⁰Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*,(Bandung : Mandar Maju, 1991),hal.22

¹¹Ibid hal.23

atau bantuan pihak ketiga. Biasanya penyelesaian model ini tidak berdasarkan peraturan yang ada melainkan berdasarkan aturan yang mereka buat sendiri.

Sedangkan penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga meliputi penyelesaian yang berbentuk *ajudikasi*, *arbitrase* dan *mediasi*. Bentuk-bentuk penyelesaian sengketa ini mempunyai persamaan dan perbedaan. Persamaannya adalah bahwa ketiga bentuk penyelesaian ini bersifat *triadic* karena melibatkan pihak ketiga.

Mediasi adalah suatu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternative dan mencapai kesepakatan penyelesaian yang dapat mengakomodasikan tujuan mereka.

Dari definisi tersebut dapat ditentukan unsur-unsur mediasi sebagai berikut:¹²

1. Penyelesaian sengketa suka rela
2. Intervensi atau bantuan
3. Pihak ketiga tidak berpihak
4. Pengambilan keputusan oleh pihak-pihak secara consensus.
5. Partisipasi aktif

Pertimbangan dimana orang cenderung memanfaatkan penyelesaian sengketa lewat mediasi antara lain :

1. Penyelesaian cepat terwujud
Proses pencapaian terkadang dapat memerlukan waktu dua atau tiga kali pertemuan diantara para pihak yang bersengketa.
2. Biaya murah
Pada umumnya mediator tidak dibayar, biaya administrasi yang kecil dan tidak perlu didampingi pengacara, meskipun hal ini tidak tertutup kemungkinan.
3. Bersifat rahasia
Segala sesuatu yang diutarakan para pihak dalam proses pengajuan pendapat mereka disampaikan kepada mediator, semuanya bersifat tertutup, tidak terbuka untuk umum seperti pada proses pengadilan.
4. Hasil yang dicapai sama-sama menang
Penyelesaian yang diwujudkan berupa

kompromi yang disepakati para pihak, kedua belah pihak sama-sama menang, tidak ada yang kalah dan tidak ada yang menang. Lain dengan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, dimana ada pihak yang menang dan ada pihak yang kalah.

5. Tidak emosional
Cara pendekatan diarahkan pada kerjasama yang saling menguntungkan untuk mencapai kompromi.

3.5 Prosedur Pembebasan Lahan yang Dijadikan Tempat Pendidikan

Dalam peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum meliputi tahap-tahap sebagai berikut :

1. Perencanaan

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 2 tahun 2012 pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat :

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.
- c. Letak tanah.
- d. Luas tanah yang dibutuhkan.
- e. Gambaran umum status tanah.
- f. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan.
- h. Perkiraan nilai tanah, dan
- i. Rencana penganggaran.

2. Persiapan

- a. *Menetapkan lokasi pengadaan tanah*
Disesuaikan dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah (RUTRW) kota. Bagi daerah yang belum mempunyai RUTRW, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada. Penetapan lokasi pengadaan tanah ini

¹²*Ibid.* hal. 69

dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan Penetapan Lokasi yang ditantangi oleh Bupati/Walikota atau Gubernur .

- b. *Membentuk Panitia Pengadaan Tanah*
Pasal 6 ayat (1) Perpres No. 36/2005 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kota/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah Kota/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota. Selanjutnya ayat (5) menyatakan bahwa susunan panitia pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

3. Pelaksanaan

a. Penyuluhan

Dalam penyuluhan ini Panitia Pengadaan Tanah (PPT) bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah melakukan penyuluhan dengan cara memberikan informasi secara dua arah dengan masyarakat yang terkena lokasi pembangunan, dengan dipandu oleh Ketua PPT dan Wakil Ketua PPT dan dihadiri oleh anggota PPT dan Pimpinan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

b. Inventarisasi

Pelaksanaan inventarisasi dilakukan oleh PPT bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait. Inventarisasi meliputi objek tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pembangunan, batas-batas tanahnya, subyek atau pemilik/pemegang hak atas tanah dan penguasaan tanah serta penggunaannya, termasuk bangunan, tanaman serta benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang akan terkena pembangunan.

c. Pengumuman

Pengumuman hasil inventarisasi diperlukan untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi. Pengumuman dilampiri dengan Peta dan Daftar yang menguraikan mengenai Subjek (nama pemegang/pemilik tanah), luas, status tanah, nomor persil, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman, benda-benda lainnya.

d. *Musyawarah Mengenai Bentuk Besarnya Ganti Kerugian*

Musyawarah mengenai bentuk besarnya kerugian. Dalam musyawarah ini yang diinginkan adalah titik temu keinginan antara pemilik tanah dengan pihak yang instansi pemerintah yang memerlukan tanah, untuk selanjutnya memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Hasil musyawarah ini (diumumkan) dalam Berita Acara Musyawarah yang ditandatangani oleh masyarakat yang tanahnya terkena pembangunan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Kemudian untuk kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi kerugian dituangkan dalam Surat Keputusan PPT yang ditandatangani oleh ketua PPT. Jika kesepakatan tentang bentuk dan besarnya ganti rugi tidak tercapai, maka PPT menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan melampirkan Berita Acara Penaksiran dan Notulen Rapat Musyawarah.

e. *Penyusunan Daftar Nominatif Dan Pelaksanaan Pembayaran*

Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian diserahkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh PPT dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) anggota PPT.

f. *Pelepasan Hak Atas Tanah*

Pelepasan hak atas tanah, pelaksanaan pemberian ganti kerugian, pelepasan hak dan penyerahan tanah dilakukan secara bersamaan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang/pemilik tanah dilakukan dihadapan anggota PPT dengan menyerahkan tanda bukti hak atas tanah asli (sertifikat) atau bukti kepemilikan/perolehan tanah lainnya.

BAB III PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis laksanakan dengan teliti dan seksama sebagaimana diuraikan pada bagian terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Sengketa tanah yang merupakan perkara

perdata, penyelesaiannya dapat dilakukan selain di pengadilan juga di luar pengadilan dengan menggunakan cara mediasi, atau arbitrase, atau proses silang/Mediasi-Arbitrase; dapat dilakukan di luar pengadilan melalui proses silang atau “mediasiarbitrase; Nota kesepakatan yang dipersiapkan oleh mediator dalam proses med-arb secara khusus dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak akan mengikat para pihak pada proses arbitrase sebagai putusan arbitrase yang final dan mengikat, menjadi sarana penyelesaian sengketa/konflik yang memenuhi asas kepastian hukum, asas kemanfaatan dan asas keadilan.

2. Berdasarkan pasal 6 UU No.5/1960 bahwa semua hak atas tanah itu mempunyai fungsi sosial .yang berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seorang tidaklah dapat di benarkan ,bahwa tanah itu akan di pergunakan (atau tidak di pergunakan) semata mata untuk kepentingan pribadinya ,apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat .pengguna tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya ,sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun ber manfaat bagi masyarakat dan Negara .tapi ketentuan tersebut tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat).

Undang Undang pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan kepentingan perseorangan .kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi ,hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok yaitu:kemakmuran ,keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya .dengan demikian apabila

pemerintah /suatu instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan, maka sewajarnya apabila memberikan suatu ganti rugi terhadap tanah yang di bebaskan.hanya saja ganti yang diberikan itu jangan sampai mengakibatkan rugi bagi pemilik hak atas tanah .karena hal ini menyangkut kesejahteraan rakyat.

Didalam pelaksanaan pembebasan tanah atau pengadaan tanah ,faktor yang paling penting adalah musyawarah ,karena dengan cara ini,kepentingan pemilik hak atas pemegang hak mendapat perhatian, sehingga kalau pun nantinya pelaksanaan pengadaan tanah itu dapat tercapai ,maka pemilik tanah akan melepaskan hak nya itu atas dasar sukarela ,iklas dan kesadaran bahwa tanah nya itu di perlukan untuk kepentingan pemerintah.

3.2 Saran

1. Telah banyak alternative atau kemungkinan cara cara penyelesaian sengketa pertanah..hendaknya ,masyarakat, instansi pemerintah.badan hukum swasta maupun negeri dalam menyikapi sengketa pertanahan hendaknya dilakukan penyelesaian sesuai dengan cara yang telah di atur undang undang.
2. Pemerintah diharapkan untuk lebih memperhatikan dalam melaksanakan tugas pengawasan terhadap pelaksanaan pembebasan tanah terutama dalam memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang terkena pembebasan ,selain itu pemerintah diharapkan juga untuk mengadakan kontrol terhadap petugas petugas menyelenggarakan pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah sehingga dapat dihindarkan terjadinya penyelewengan penyelewengan.