

**LAPORAN AKHIR
TAHUNAN**

PENELITIAN HIBAH BERSAING



**PENGEMBANGAN MODEL KEBIJAKAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN BERBASIS KEARIFAN
LOKAL (*INDIGENOUS WISDOM*)**

Tahun ke 1 dari rencana 2 tahun

**NASRULLAH, S.H., S.Ag., MCL (0517067001)
BAGUS SARNAWA, S.H., M.Hum (0021086802)**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

JUNI 2015

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : PENGEMBANGAN MODEL KEBIJAKAN PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN
BERBASIS KEARIFAN LOKAL (*INDIGENOUS WISDOM*)

Peneliti / Pelaksana	
Nama Lengkap	: NASRULLAH, S.H., S.Ag., MCL
NIDN	: 0517067001
Jabatan Fungsional	: Lektor
Program Studi	: Ilmu Hukum
Nomor HP	: 082135505656
Alamat surel (e-mail)	: udanasrul@yahoo.com
Anggota (1)	
Nama Lengkap	: BAGUS SARNAWA, S.H., M.HUM
NIDN	: 0021086802
Perguruan Tinggi	: UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
Alamat	: Jalan Lingkar Selatan, Taman Tirto Kasihan, Bantul
Penanggung Jawab	: -
Tahun Pelaksanaan	: Tahun ke 1 dari rencana 2 tahun
Biaya Tahun Berjalan	: Rp. 50.000.000,-
Biaya Keseluruhan	: Rp. 149.895.000,-

Mengetahui,

Ketua Lembaga penelitian/pengabdian
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



(Dr. Hilman Latif, Ph.D)
NIK 153 033

Yogyakarta, 25 Juni 2015
Ketua,

(Nasrullah, S.H., S.Ag., MCL)
NIK 19700617200004153045

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : PENGEMBANGAN MODEL KEBIJAKAN PENYELESAIAN SENGKETA
PERTANAHAN BERBASIS KEARIFAN LOKAL (*INDIGENOUS WISDOM*)

Peneliti / Pelaksana

Nama Lengkap : NASRULLAH, S.H., S.Ag., MCL

NIDN : 0517067001

Jabatan Fungsional : Lektor

Program Studi : Ilmu Hukum

Nomor HP : 082135505656

Alamat surel (e-mail) : udanasrul@yahoo.com

Anggota (1)

Nama Lengkap : BAGUS SARNAWA, S.H., M.HUM

NIDN : 0021086802

Perguruan Tinggi : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

Alamat : Jalan Lingkar Selatan, Taman Tirto Kasihan, Bantul

Penanggung Jawab : -

Tahun Pelaksanaan : Tahun ke 1 dari rencana 2 tahun

Biaya Tahun Berjalan : Rp. 50.000.000,-

Biaya Keseluruhan : Rp. 149.895.000,-

Mengetahui,

Yogyakarta, 25 Juni 2015

Ketua Lembaga penelitian/pengabdian
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Ketua,

(Dr. Hilman Latif, Ph.D)
NIK 153 033

(Nasrullah,S.H., S.Ag., MCL)
NIK 19700617200004153045

Ketua Lembaga penelitian/pengabdian,

Ketua,

(Dr. Hilman Latif, Ph.D/)
NIDN 0512097501

(Nasrullah,S.H., S.Ag., MCL
NIDN 05170670

PRAKATA

Alhamdulillahirobbil Alamin, Segala Puji bagi bagi Allah Penguasa alam semesta, Yang Maha Berilmu dan Maha Bijaksana. Sholawat semoga terlimpah kepada Nabi SAW.

Perbaikilah hubungan persaudaraan diantara kamu. Apabila terdapat sengketa diantara manusia, maka damaikanlah (Qur'an). Pengalan ayat dalam Kitabullah tersebut menegaskan arti pentingnya perdamaian. Bahkan apabila terdapat sengketa diantara manusia maka perbaikilah hubungannya dan damaikanlah.

Hukum muamalah diantara manusia pada hakekatnya tidak sekedar mengatur bagaimana mengendalikan kompleks kepentingan manusia, namun berpasangan dengan mekanisme itu juga terdapat mekanisme penyelesaian sengketa. Karena kepentingan dan sengketa kepentingan adalah dua sisi dalam satu mata uang.

Penelitian ini mengupas model penyelesaian sengketa tanah berbasis kearifan local.

Hukum sebagai bagian dari pranata sosial sekaligus keputusan politik dari lembaga yang berwenang harus selayaknya tidak sekedar bentuk hukum yang secara formal sah, misalnya berbentuk peraturan perundang-undangan. Namun juga sudah seharusnya bahwa substansi dari hukum harus berdasar dari nilai-nilai yang yang sesuai dengan pranata sosial masyarakat.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN

RINGKASAN

PRAKATA

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB 1. PENDAHULUAN

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

BAB 3. TUJUAN DAN MANFAAT

PENELITIAN

BAB 4. METODE PENELITIAN

BAB 5. HASIL YANG DICAPAI

BAB 6. RENCANA TAHAPAN

BERIKUTNYA

BAB 7. KESIMPULAN DAN SARAN DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

- Artikel ilmiah (*draft*, bukti status *submission* atau *reprint*), jika ada.
- Produk penelitian

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Gambaran evolusi hukum agraria

Tabel 2. Daftar Sengketa Tanah di DIY

Tabel 3. Prinsip-prinsip good governance dalam kebijakan pertanahan

Tabel 4. Nilai-nilai kearifan lokal

Tabel 5 Jenis Hak atas tanah

Tabel 6.

DAFTAR GAMBAR

1. Skema Struktur Organisasi BPN
2. Prosedur penyelesaian Sengketa Tanah Melalui BPN
3. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah Versi LOD
4. Setting Pertemuan Mediasi
5. Ilustrasi karakteristik mediator yang kharismatik

DAFTAR LAMPIRAN

1. Undang-undang Alternatif Dispute Resolution dan Arbitase
2. Keputusan Kepala BPN tentang Proses Penyelesaian Sengketa Tanah
3. Contoh putusan mediasi penyelesaian sengketa tanah berbasis kearifan local
4. Modul Penyelesaian Sengketa Melalui Model Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR)

BAB I.

PENDAHULUAN

Berbagai laporan menunjukkan isu pertanahan dan peradilan sebagai sektor terkorup dan komplek persoalan. Tiga puluh persen (30 %) dari total perkara yang masuk ke pengadilan adalah sector pertanahan. 500 aduan dari total 2000 aduan yang masuk ke KOMNAS HAM, dan 25 persen dari total aduan yang masuk Lembaga Ombudsman RI (Jurnal LOD, 2010). Kenyataan juga membuktikan kasus struktural dan masif yang banyak memakan korban jiwa adalah kasus pertanahan. Masih segar dalam ingatan masyarakat tentang lebih dari 10 korban jiwa di Mesuji, Lampung dan kasus pertanahan di Bima, NTB. Hal ini menggambarkan dengan tegas bahwa problem pertanahan masih akan terus bergolak dan mungkin saja dapat terakumulasi menjadi pemacu revolusi social(lihat Maria Sumardjono, 2011).

Bagaimanapun, berbagai upaya antisipasi dan model pengendalian melalui penyelesaian sengketa sudah dilakukan oleh berbagai pihak. MPR, Pemerintah, dan DPR tengah membenahi system peraturan perundang-undangan pertanahan dan pembentukan system kelembagaan penyelesaian pertanahan. Tap MPR Nomor IX tahun 2000 tentang Pembaharuan Agraria diharapkan memberi inspirasi perubahan radikal. UU Nomor 2 Tahun 2012 juga diasumsikan menjadi landasan kerja efektif untuk penyelesaian perkara pertanahan. Di kelompok independen, dioptimalkannya peran KOMNAS HAM dan berdirinya berbagai NGO yang bergerak di bidang pertanahan. Bahkan yang mungkin dikatakan gerakan signifikan, Presiden mencanangkan kembali program *agrarian reform* – sampai harus menggandeng orang – orang yang konon bersuara lantang kepada pemerintah atas berbagai persoalan pertanahan. Ditambah lagi, intervensi pendekatan keamanan dan militer sering terjadi sehingga terjadi benturan yang lebih keras antara pemerintah - yang seharusnya melayani - dengan masyarakat sipil.

Namun yang menjadi catatan bahwa secara faktual persoalan pertanahan tetap masih bergejolak dan secara kuantitas maupun kualitas semakin mmbahayakan kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini menegaskan bahwa system penyelesaian persoalan pertanahan belum efektif.

Berbagai sumber penelitian dan laporan pegiat pertanahan memberi inspirasi dan pandangan bahwa kegagalan penyelesaian problem pertanahan dipicu oleh faktor – faktor fundamental sebagai berikut (lihat Maria Sumardjono, 2008):

1. Tidak terakomodasinya banyak kepentingan mendasar para pihak;
2. Paradigma penyelesaian jangka pendek;
3. Lemahnya partisipasi masyarakat;
4. Pendekatan tidak sistematis
5. Putusan tidak efektif

Faktor fundamental tersebut selama ini belum mampu terakomodasi oleh sistem penyelesaian melalui metode yang ada di Indonesia baik pola litigasi ataupun non litigasi. Metode litigasi menampakkan kelemahan berupa proses yang tidak partisipatoris karena bersifat formalistik sementara pola non litigasi menunjukkan kelemahan berupa proses yang tidak sistematis dan putusan yang tidak efektif dan mempunyai kekuatan memaksa. Kelemahan yang sama-sama fatal untuk mewujudkan keadilan agrarian (lihat Nur Fauzi, 2008).

Menyimak berbagai literatur di dunia dan praktek-praktik penyelesaian pertanahan berdasarkan kearifan lokal menggambarkan sangat jelas potensi besar untuk dikembangkannya *legal framework* yang menjadi guidelines dan model atau pola penyelesaian pertanahan (Garth Nettheim, 2002: 200).

Tidak hanya sejarah dunia, secara nasional, sejarah penyelesaian permasalahan pertanahan pernah diserahkan secara otonom pemerintah desa dan Peradilan Land Reform sebagai diamanatkan oleh UU Land Reform Nomor 56 Tahun 1960 dan UUPA bahwa ditingkat pemerintah desa dibentuk Peradilan Land Reform. Secara sosiologis, desain penyelesaian semacam ini lebih mengakomodasi nilai-nilai keadilan masyarakat dan dalam kenyataannya sempat eksis sampai tahun 1965. Namun secara politik kenegaraan Orde Baru, politik hukum agraria nampaknya mempunyai orientasi yang berbeda sehingga semua kelembagaan social land reform dihapus total oleh pemerintahan Orde Baru.

Lepas dari karut marut politik agraria yang mengalami perubahan drastis sejak era orde baru, pola penyelesaian konflik pertanahan berbasis kearifan local, prinsip partisipatoris, demokratis tetap dijalankan di daerah –daerah yang masih berpegang teguh pada nilai-nilai adat seperti di Bali, DIY, dan beberapa daerah di Pulau Sumatra.

Berdasarkan argumentasi tersebut sangat beralasan melakukan penelitian serius untuk memetakan factor gagal penyelesaian pertanahan selama ini, menemukan prinsip –prinsip pokok desain baru penyelesaian permasalahan pertanahan, dan menciptakan model baru penyelesaian permasalahan pertanahan berbasis nilai-nilai tata kelola pertanahan yang baik (*good land governance*)

Harapan ditemukannya sistem guidelines dan design baru model penyelesaian pertanahan yang mengintegrasikan prinsip security dan partisipatoris mendorong penulis untuk mengangkat tema penelitian sebagaimana diarahkan dalam **Rencana Induk Penelitian UMY (RIP)** dengan Tema Ungulan “**Model Kebijakan dan Hukum**” dengan judul : **Pengembangan Model Resolusi Konflik Pertanahan Berbasis *Good Land Governance***
Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana system penyelesaian sengketa pertanahan yang berlaku saat ini ?
2. Faktor – faktor yang mempengaruhi kegagalan dalam model penyelesaian sengketa pertanahan?
3. Bagaimana Design baru model penyelesaian sengketa pertanahan ?

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Cita-Cita Hukum

Sistem hukum meliputi cita-cita hukum, asas hukum, kaedah hukum konkrit, kelembagaan, masyarakat sadar hukum .

Cita –cita hukum yang bersifat asasi (*Idee des Recht*) adalah mewujudkan keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan memberi landasan dimana setiap orang dengan hidup bermasyarakat dapat memenuhi hak mendasar dan mendapatkan penghargaan seporisi dengan jerih payahnya. Kepastian memberi landasan bahwa system hukum menjamin eksistensi hak kemanusiaan. Sedangkan tujuan kemanfaatan menggariskan bahwa setiap warga negara dapat menikmati hak-haknya sesuai dengan tuntutan kehidupan masyarakat.

Dalam realita kehidupan bernegara, hukum sebagai produk politik sering kabur meletakkan tujuan hukum. Keadilan sebatas wacana, kepastian terbelenggu dalam aturan prosedur dan birokrasi yang kompleks, dan kemanfaatan hukum lebih banyak untuk kepentingan penguasa. Hukum terjabarkan sebagai instrument penguasa untuk mewujudkan kepentingan penguasa sendiri bukan untuk merespon kebutuhan kehidupan masyarakat.

Cita-cita hukum dapat dikategorikan menjadi cita-cita hukum yang bersifat etis dan cita-cita hukum yang bersifat praktis. Cita-cita etis yaitu menegekkkan keadilan dalam segala aspek kehidupan kemanusiaan, sedangkan cita-cita praktis berupa kehidupan yang bersifat lahirilah kemanusiaan yang bersifat praktis, yaitu kebutuhan praktis kemanusiaan akan aspek ekonomi, politik, dan sosial.

B. Pelajaran Penting dari Sejarah Tata Kelola Resolusi Konflik Pertanahan

Sejarah bangsa ini memberikan pelajaran berharga bahwa politik agrarian rezim yang bersifat kolonialis dan otoriter tidak mampu memberikan solusi apapun bagi kesejahteraan masyarakat.

Berikut ini gambaran politik agrarian di Indonesia:

	Masa Kolonial	Masa Orde Lama	Masa Orde baru
Ideologi	Kapitalis	(neo) populis	Kapitalis
Orientasi	Eksplorasi sektor perkebunan	Kemakmuran rakyat sebesar-besarnya	Pengadaan tanah untuk kepentingan pertumbuhan ekonomi (investasi)
Strategi	Pengambilan tanah rakyat untuk perkebunan baru kemudian menuju industry	Landreform (redistribusi), penataan struktur	Pengambilan tanah rakyat. Pembangunan industri tanpa penataan struktur
Intervensi Negara	Dilakukan melalui pemberian hak erpacht, konsesi dll.	Dilakukan dalam upaya redistribusi tanah (landreform)	Diupayakan kan dalam rangka pengadaan tanah untuk “pembangunan”. Intervensi melalui pemberian ijin lokasi, HGU,HPH, aparat keamanan dll.
Konflik yang terjadi	Antara rakyat versus penguasa kolonial dan swasta asing	Antara rakyat (pet. Luas) versus rakyat dalam konteks landreform	Antara rakyat dengan pemilik modal dan negara atau pemilik modal yang didukung negara
Prinsip	Tanah untuk devisa melalui ekspor hasil perkebunan	Tanah untuk petani penggarap	Tanah untuk pertumbuhan ekonomi
Pandangan/konsep	Tanah sebagai obyek eksploitasi Periode kolonialisme:	Politis. Tanah dipandang sebagai dasar pembangunan. Tanah tidak	Teknis administratif, tanah dipandang sebagai satu sisi

	perebutan tanah jajahan	boleh diperdagangkan Periode pasca kemerdekaan: landreform dianut oleh semua negara yang kemudian diikuti model pembangunan industri substitusi impor.	pembangunan. Tanah sebagai komoditi strategis. Berkembang ideologi pasar, neo-liberalisme sebagai akibat pengaruh kemajuan NICs. Berkembang pula industri orientasi ekspor
Fungsi Sosial	Tidak ada	Fungsi sosial penggunaan tanah	Pembebasan tanah
Pelepasan hak	Konsep domein verklaaring	Pelepasan hak untuk kepentingan umum hanya bisa dilakukan melalui pencabutan hak menurut UU No.20 tahun 1961	Pelepasan hak dapat dilakukan melalui kepmendari, keppres, untuk kepentingan pembangunan. Pembelian secara bebas oleh swasta dengan dukungan ijin lokasi. Pengkliman tanah negara/domain verklaaring
UUPA	UU Agraria 1870	UUPA 1960 dijadikan kebijakan pertanah (konsisten)	Terjadi inkonsistensi dan ambivalensi kebijakan
Institusi	Pemerintah kolonial	Departemen agraria mengurus semua masalah agrarian	BPN hanya mengurus soal tanah saja.

Sumber: diolah dan di elaborasi dari Maria Sumardjono, 2011: 200 -220)

Era orde lama sempat digagas di implementasikan beberapa lembaga tata kelola agrarian secara independen yaitu:

1. Lembaga Land Reform
2. Peradilan Land Reform
3. Yayasan Dana Land Reform

Gambaran tersebut menegaskan bahwa lahirnya UUPA di awal kelahiran menunjukkan keberpihak secara struktural untuk mewujudkan keadilan agrarian.

Pergantian rezim menjadikan keadaan berubah. Politik agraria ditafsirkan untuk kepentingan ideologi pembangunan melalui penekanan pada pertumbuhan ekonomi. Hal ini juga berimplikasi pada pola kebijakan resolusi konflik pertanahan yang cenderung otoriter.

C. Mencari Hukum Responsif

Hukum sejati adalah seperangkat social dan politik yang berperan merespon kepentingan kehidupan masyarakat. Karakternya bersifat populis, responsive, dan demokratis (lihat Mahfud MD, 2000). Hukum seperti ini hidup dan mati bersama masyarakat (Soerjono Soekanto, 1996).

Hukum otoriter berperan sebaliknya dari hukum responsive. Hukum otoriter dari, oleh dan untuk kekuasaan. Hukum lahir sebagai alat untuk melanggengkan penguasa. Hukum tumpul di atas dan tajam ke bawah. Spirit hukum seperti ini akan terjabarkan dalam system birokrasi dan system kelembagaan hukum. Sehingga ketika hukum sudah secara sistemik otoriter akan sangat sulit untuk merubahnya.

D. Menggagas Model Baru Resolusi Konflik Pertanahan

Gagasan untuk mengembangkan peradilan agraria tentu saja pantas disambut dengan antusias karena gagasan itu secara politik bisa diterjemahkan sebagai berikut;

1. Bentuk dari implentasi ketaatan konstitusional dari sebuah negara hukum yang demokratis. Dimana model pelembagaan yang tepat untuk menyelesaikan konflik (agraria) adalah melalui sebuah peradilan yang adil, jujur dan independen.
2. Ada upaya yang sungguh-sungguh untuk menjawab problem empirik yang dirasakan oleh masyarakat luas berkenaan dengan konflik agraria.

Berkembangnya sebuah paradigma baru dalam melihat konflik agraria. Dimana konflik agraria tidak lagi dianggap sebagai masalah yang bersifat *ordinary* melainkan sudah menjadi masalah yang bersifat *extra ordinary*. Oleh karena itu, untuk menjawab masalah

yang *extra ordinary* dibutuhkan langkah-langkah yang *extra ordinary* yakni perlu adanya sebuah peradilan agraria.

Sebagian pakar berpendapat bahwa gagasan untuk membentuk peradilan agraria adalah langkah yang tepat dan strategis. Tidak saja untuk kepentingan kekinian dalam menyelesaikan konflik (*conflict resolution*) namun juga memiliki kepentingan untuk mengurangi dan mengantisipasi konflik agraria di masa depan (*conflict prevention*). Ketepatan peradilan agraria dalam mampu menjawab konflik agraria akan sangat dipengaruhi oleh bacaan historis-sosiologis terhadap konflik agraria dan peradilan itu sendiri. Hal itu sangat dibutuhkan terutama ketika peradilan agraria itu dibentuk dengan paradigma baru dengan argumentasi yang membenarkan dan perlunya respons yang bersifat *extra ordinary*, karena akan cukup banyak jebakan yang bisa menjerumuskan niat baik (*political will*) yang seharusnya menjadi roh dari pengembangan peradilan agraria.

Untuk menghindari dari jebakan dan menghindari terjadinya peradilan agraria lahir prematur perlunya di sini di enkubasi dalam penelitian mendalam mengaggas guideline dan model baru disain resolusi konflik agrarian.

E. Good land Governance dan Indikatornya

Penyelenggaraan penyelesaian permasalahan pertanahan sebagai bagian dari penyelenggaraan tata pemerintahan harus mendasarkan pada prinsip – prinsip tata pengelolaan pemerintahan yang baik (*good governance*). Tanpa prinsip-prinsip sound governance penyelenggaraan penyelesaian permasalahan pertanahan mempunyai tingkat kerusakan akan lebih besar (lihat Maria Sumardjono, 2006)

Rujukan normatif prinsip –prinsip tata pemerintahan yang baik sebagaimana ditegaskan UU 28 Tahun 1999 Pasal 20:

- (1) Penyelenggaraan pemerintahan berpedoman pada Asas Umum Penyelenggaraan Negara yang terdiri atas:
 - a. asas kepastian hukum;
 - b. asas tertib penyelenggara negara;
 - c. asas kepentingan umum;
 - d. asas keterbukaan;
 - e. asas proporsionalitas;
 - f. asas profesionalitas;
 - g. asas akuntabilitas;

h. asas efisiensi; dan

i. asas efektivitas.

Asas Umum Penyelenggaraan Negara dalam ketentuan ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Kolusi, Korupsi, dan Nepotisme, ditambah asas efisiensi dan asas efektivitas. Penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 diberikan pengertian Asas Umum Penyelenggaraan Negara sebagai berikut :

Pasal 3

- a. Yang dimaksud dengan Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara
- b. Yang dimaksud dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara.
- c. Yang dimaksud dengan Asas Kepentingan Umum adalah yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif.
- d. Yang dimaksud dengan Asas Keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara.
- e. Yang dimaksud dengan Asas Proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara
- f. Yang dimaksud dengan Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Pengembangan menjadi good land governance dapat dielaborasi sebagai berikut:

Governance Principle	Indicators of Good Land Governance
Legitimacy (Legitimacy, conformity to law, rule or principles, lawfulness, comformity to sound reasoning	A widely supported legislative and policy framework and documented regulatory procedures for the administration of private, customary and state land A legislative framework for management of state land A continuum of land rights that are legally recognized and protected; and efficient and impartial local, administrative and judicial mechanisms to enforce legislation and resolve dispute

<p>Accountability (accountability: liable to be called to accounts; responsible to people, for things</p>	<p>Government mandat assigning unambiguous institutional responsibility for the land administration service; Service provided with appropriate oversight by central authority and the community in amanner that build community tust; Land administration mechanism operating in atransparent and predictable manner; Transparent public expenditure and procurement procedures; Sustainable natural resources management; A clear focus on service delivery and responsiveness to user needs, satifaction and sugestions; Standards for professional and personal intregity that are enforceable</p>
<p>Effectiveness Effective: concerned with or having the fuction of accomplishing or executing</p>	<p>Service and information delivered to users in timely and cost-effective manner in accord with the set service standards; Services supplied in a manner that makses most effective use of available resources; Adequate funding and capacity resources to support sutainable delivery o service standards and management</p>
<p>Participation “participation: the action or act of taking part with others, spec. The active invorlment of members of a community or organizaton in the decisions which affect them</p>	<p>High level of participation by all stakehorlders? All land horlders can apply to have rights registered in formal or customary system and any changes are registered; Accessible services, not limited by factors of time, cost, or location</p>
<p>Fairness Fairness: honesty, impartiality, justice</p>	<p>Land administration services available to all irrespective of status, age, weath, gender, ethnicity or other distinguishing characteristic; Pro-poor policies to ensure that the vulnerable can participate;</p>

	Public acces to land records with appropriate safeguards; Meritocratic employment principle within the land administration institution
--	---

Sumber: di elaborasi dari Danilo Antonio, 2008: 21-50

F. Proyeksi Desain Baru Resolusi Konflik Agraria

- **Peradilan Agraria**

Garis besar secara filosofis, yuridis maupun , gagasan tentang adanya peradilan agraria tidaknya berandai-andai. Hanya saja gambaran kelembagaan secara akademis belum pernah digagas secara detail. Penelitian ini akan mengurai model peradilan agraria berbasis good land governance dalam eksplorasi akademis. Perangkat –perangkat substantif peradilan agraria dari visi –misi sampai hukum acara sangat urgen untuk dikemukakan.

- **Penyelesaian Konflik Agraria Alternatif**

Metode ini dapat menjadi bagian integral dalam peradilan agrarian ataupun terpisah. Bagaimanapun, penjabaran perangkat-perangkat substantif dalam penyelesaian konflik agrarian alternative perlu di eksplorasi sehingga menjadi tawaran model resolusi konflik agrarian yang praktis dan efektif.

G. Model Penyelesaian Sengketa Agraria oleh BPN saat ini

Penanganan kasus pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penanganan kasus pertanahan untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih pemanfaatan,

tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih pemilikan tanah.

Penanganan kasus pertanahan untuk memastikan pemanfaatan, penguasaan, penggunaan dan pemilikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan.

Berdasarkan rekomendasi penanganan sengketa pertanahan dilakukan:

- a. penelitian/pengolahan data pengaduan;
- b. penelitian lapangan;
- c. penyelenggaraan Gelar Kasus;
- d. penyusunan Risalah Pengolahan Data;
- e. penyiapan berita acara/surat/keputusan; dan/atau
- f. monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.

Dalam kaitannya dengan sengketa tertentu yang dipandang penting oleh Kepala BPN RI dalam penanganannya dapat dibentuk Tim. Penanganan sengketa dilakukan dengan jangka waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) bulan sejak diterimanya pengaduan atau informasi sengketa. Untuk penanganan sengketa, batas waktu penyelesaian dapat diperpanjang dengan persetujuan Kakan, Kakanwil atau Deputi.

Kakan Kakanwil, dan Direktur di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap penanganan sengketa sesuai kewenangannya.

Kegiatan penelitian/pengolahan data pengaduan meliputi:

- a. penelitian kelengkapan dan keabsahan data dari pengadu;
- b. penelitian data dari pengadu;
- c. pencocokan data yuridis dan data fisik, dan data pendukung lainnya;
- d. kajian kronologi sengketa; dan
- e. analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi.

Untuk kelengkapan data yang diperlukan dalam penanganan sengketa, dapat dilakukan dengan mencari data dari pengadu, arsip di BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan, instansi terkait, atau sumber lainnya. Untuk melengkapi data yuridis, data fisik, atau data lainnya dapat dilakukan kegiatan penelitian lapangan.

Kegiatan penelitian lapangan antara lain:

- a. penelitian keabsahan atau kesesuaian data dengan sumbernya;
- b. pencarian keterangan dari saksi-saksi yang terkait kasus;
- c. peninjauan fisik tanah obyek yang diperselisihkan;
- d. penelitian batas tanah, gambar situasi, peta bidang atau Surat Ukur; dan
- e. kegiatan lainnya yang diperlukan.

Kegiatan penelitian lapangan dilaksanakan berdasarkan Surat Tugas:

- a) Deputi atau Direktur di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, di tingkat BPN RI, dengan tembusan disampaikan kepada:
 - 1) Kepala BPN RI untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Deputi;
 - 2) Deputi untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Direktur.

- b) Kakanwil atau Kabid, di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dengan tembusan disampaikan kepada:
- 1) Deputi untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kakanwil;
 - 2) Kakanwil untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kabid.
- c) Kakan atau Kasi, di tingkat Kantor Pertanahan, dengan tembusan disampaikan kepada:
- 1) Kakanwil untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kakan;
 - 2) Kakan untuk Surat Tugas yang diterbitkan oleh Kasi.

Surat Tugas paling sedikit memuat nama petugas, jabatan dan lokasi obyek tanah yang diteliti. Dalam hal diperlukan kegiatan lapangan untuk meneliti obyek yang diperselisihkan, pelaksanaannya harus:

- a. dilengkapi Surat Tugas;
- b. melakukan pemberitahuan kepada pihak yang menguasai tanah, pemilik, penduduk sekitar lokasi dan /atau pejabat dari lingkungan/dusun/desa/kelurahan setempat;
- c. disaksikan paling sedikit oleh dua orang terdiri dari yang menguasai obyek tanah, pemilik, penduduk sekitar lokasi dan/atau pejabat dari lingkungan/dusun/desa/kelurahan setempat; dan
- d. dibuatkan Berita Acara yang ditandatangani oleh petugas dan para saksi.

Dalam hal terdapat saksi yang tidak bersedia menandatangani Berita Acara, diberikan catatan pada kolom tanda tangan bahwa saksi yang bersangkutan tidak bersedia menandatangani dengan disertai alasannya. Hasil kegiatan penelitian lapangan dibuatkan Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan sebagai data pendukung penyusunan Risalah Pengolahan Data. Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan

merupakan dokumen yang disertakan dan tidak terpisahkan dari Berkas Penanganan Sengketa Pertanahan.

Gelar Kasus dapat dilakukan melalui persuasif, fasilitasi, mediasi para pihak dalam rangka penanganan sengketa. Gelar Kasus jika diperlukan dapat melibatkan instansi terkait dan/atau unsur masyarakat seperti akademisi, tokoh masyarakat/adat/agama, atau pemerhati/pegiat agraria. Gelar Kasus diselenggarakan atas perintah Deputi, Kakanwil, atau Kakan. Setiap perintah penyelenggaraan Gelar Kasus ditembuskan kepada Kepala BPN RI. Susunan organisasi Gelar Kasus terdiri dari pimpinan, sekretaris, pemapar dan peserta.

Pimpinan Gelar Kasus:

- a) Deputi atau Direktur di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, di tingkat BPN RI;
- b) Kakanwil atau Kabid, di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- c) Kakan atau Kasi, di tingkat Kantor Pertanahan.

Unsur pelaksana Gelar Kasus:

- a. Sekretaris ditunjuk oleh Pimpinan Gelar Kasus;
- b. Pemapar adalah atasan langsung Pengolah/Ketua Tim; dan
- c. Peserta sesuai dengan undangan.

Urutan acara Gelar Kasus meliputi:

- a. pembukaan;
- b. pemaparan kasus pertanahan;
- c. tanggapan dan diskusi; dan

d. kesimpulan dan penutupan.

Hasil Gelar Kasus yang dipimpin oleh:

- a. Deputi disampaikan kepada Kepala BPN RI;
- b. Direktur disampaikan kepada Deputi;
- c. Kakanwil disampaikan kepada Deputi;
- d. Kabid disampaikan kepada Kakanwil;
- e. Kakan disampaikan kepada Kakanwil;
- f. Kasi disampaikan kepada Kakan.

Pelaksanaan Gelar Kasus dicatat dalam Notulen GelarKasus dan hasilnya dibuatkan Berita Acara Gelar Kasus. Notulen Gelar Kasus ditandatangani oleh pimpinan dan sekretaris, dan disimpan dalam berkas penanganan kasus pertanahan. Berita Acara Gelar Kasus ditandatangani oleh semua peserta, dan merupakan dokumen yang harus dilampirkan dalam berkas penanganan kasus perkara. Berita Acara Gelar Kasus dapat diberikan kepada peserta untuk menjamin obyektifitas dan transparansi penanganan kasus pertanahan kecuali Gelar Kasus Internal.

Jenis Gelar Kasus dalam rangka penanganan kasus pertanahan:

- a. Gelar Internal;
- b. Gelar Eksternal;
- c. Gelar Mediasi; dan
- d. Gelar Istimewa.

Gelar Internal bertujuan:

- a. menghimpun masukan pendapat para petugas/pejabat;
- b. mengidentifikasi sengketa dan konflik yang diperselisihkan;
- c. rencana penyelesaian.

Peserta Gelar Internal:

- a) anggota Tim Pengolah; dan
- b) pegawai/pejabat dari Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan.

Substansi hasil Gelar Internal:

- a. rumusan pokok masalah obyek, subyek dan pokok sengketa dan konflik;
- b. kronologi kasus pertanahan;
- c. analisis kasus pertanahan; dan
- d. alternatif penyelesaian.

Gelar Eksternal bertujuan:

- a. melengkapi keterangan dan pendapat dari internal dan eksternal Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan agar pembahasan lebih komprehensif;
- b. mempertajam analisis kasus pertanahan; dan
- c. memilih alternatif penyelesaian.

Peserta Gelar Eksternal:

- a. Tim Pengolah;
- b. pihak pengadu dengan atau tanpa pihak termohon;
- c. petugas/pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah BadanPertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan;
- d. petugas/pejabat dari instansi terkait;
- e. pakar, ahli atau saksi ahli; dan
- f. unsur lainnya yang perlu diundang.

Substansi hasil Gelar Eksternal:

- a. uraian kasus;
- b. kronologi lengkap kejadian kasus pertanahan;
- c. analisis aspek kasus pertanahan; dan
- d. alternatif dan pemilihan prioritas penyelesaian kasus pertanahan.

Gelar Mediasi bertujuan:

- a. menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan;
- b. menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/kekuatannya;
- c. memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah; dan
- d. pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.

Peserta Gelar Mediasi:

- a. Tim Pengolah;
- b. Pihak pengadu, termohon dan pihak lain yang terkait;

- c. Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan instansi/lembaga yang terkait;
- d. Pakar dan/atau saksi ahli yang terkait dengan kasus pertanahan;
- e. Tim Mediator dari Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan atau eksternal BPN RI; dan
- f. Unsur-unsur lain yang diperlukan.

Substansi hasil Gelar Mediasi:

- a. kronologi kasus pertanahan;
- b. analisis dan alternatif penyelesaian kasus pertanahan;
- c. kesimpulan hasil musyawarah kasus pertanahan; dan
- d. rekomendasi dan tindak lanjut putusan Gelar Kasus.

Setiap Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan yang menangani kasus pertanahan, sebelum mengambil keputusan penyelesaian kasus pertanahan harus melakukan Gelar Mediasi.

Penyelenggaraan Gelar Mediasi untuk:

- a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;
- b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif; dan
- c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian kasus.

Dalam hal Gelar Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir. Apabila pihak yang berselisih sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tidak hadir dalam Gelar Mediasi maka mediasi tetap diselenggarakan.

Gelar Istimewa bertujuan:

- a. menyelesaikan kasus pertanahan yang sangat kompleks;
- b. menyelesaikan perbedaan keputusan mengenai penanganan kasus pertanahan antara pejabat BPN RI atau pejabat instansi lainnya;
- c. mengoreksi keputusan Pejabat BPN RI yang bermasalah; dan
- d. menetapkan upaya hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50

Peserta Gelar Istimewa:

- a. Pejabat Eselon I BPN RI;
- b. Staf Ahli Kepala BPN RI;
- c. Pihak pengadu, termohon dan pihak lain yang terkait;
- d. Pejabat Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan dan instansi/lembaga yang terkait;
- e. Pakar dan/atau saksi ahli yang terkait dengan kasus pertanahan; dan
- f. Unsur-unsur lain yang diperlukan.

Substansi hasil Gelar Istimewa:

- a. pokok permasalahan;
- b. analisis permasalahan;
- c. keputusan penyelesaian permasalahan; dan
- d. rekomendasi kepada Kepala BPN RI.

Keputusan Gelar Istimewa merupakan keputusan BPN RI yang paling akhir dalam penyelesaian kasus pertanahan atau penyelesaian perbedaan pendapat antara pejabat BPN RI. Keputusan Gelar Istimewa yang telah disahkan oleh Kepala BPN RI wajib dilaksanakan oleh pejabat yang bersangkutan. Keputusan tidak segera dilaksanakan oleh pejabat yang bersangkutan, setelah melebihi 30 (tiga puluh) hari

sejak tanggal keputusan, dapat diambil alih pelaksanaannya oleh pejabat yang lebih tinggi secara berjenjang sebagai berikut:

- a. Kakanwil dapat mengambil alih tindakan untuk melaksanakan keputusan yang tidak dilaksanakan oleh Kakan;
- b. Deputi dapat mengambil alih tindakan untuk melaksanakan keputusan yang tidak dilaksanakan oleh Kakanwil atau Kakan;
- c. Kepala BPN RI dapat mengambil alih tindakan untuk melaksanakan keputusan yang tidak dilaksanakan oleh Deputi.

Pejabat yang tidak melaksanakan keputusan dikenakan sanksi administrasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Risalah Pengolahan Data merupakan dokumen resmi BPN RI yang menjadibagian tidak terpisahkan dengan dokumen penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Risalah Pengolahan Data merupakan rangkuman hasil kegiatan penanganan kasus pertanahan. Risalah Pengolahan Data disusun oleh Pengolah/Tim berdasarkan komitmen terhadap kebenaran, kejujuran dan prosedur sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Risalah Pengolahan Data harus disetujui dan ditandatangani oleh pejabat kedeputian secara berjenjang. Susunan dan substansi Risalah Pengolahan Data disesuaikan dengan Risalah Pengolahan Data yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI yang mengatur mengenai tata naskah yang didalamnya paling kurang memuat:

- a. pokok kasus pertanahan, meliputi tipologi, obyek, subyek dan posisi kasus;
- b. data pendukung dari para pihak dan dari sumber lainnya;
- c. uraian kasus pertanahan, meliputi kronologi dan penanganan kasus pertanahan;

- d. analisa kasus pertanahan, antara lain dasar hukum, dan analisa yuridis, fisik, sosial;
- e. kesimpulan berupa resume, pendapat hukum dan rekomendasi; dan
- f. pernyataan tanggung jawab (*legal statement*).

H. Roadmap Penelitian Berbasis RIP

Penelitian ini merupakan bidang ilmu Hukum yang mengambil salah satu tema unggulan Model Hukum dan Kebijakan.

Roadmap penelitian ini dapat digambar bahwa peneliti yang menekuni bidang hukum agrarian sudah melakukan beberapa penelitian sebagai dasar dan lanjutan untuk mendukung penelitian ini. Pada tahun 2003, untuk mengawalinya, peneliti mengangkat tema Praktek Alternative Dispute Resolution Pertanahan di DIY. Pada tahun 2004, peneliti melakukan penelitian dengan tema Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Sengketa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Pada tahun yang sama peneliti juga mengambil tema thesis tentang pengembangan kebijakan model pengawasan terhadap pengelolaan sector-sektor agrarian.

Pada tahun 2008, bersama 3 team mahasiswa, peneliti melakukan pengkayaan pemahaman tentang model –model kebijakan di bidang agrarian dengan disebar menjadi 4 tema yang semuanya mengeksplorasi tentang model – model kebijakan agrarian.

Selama penelitian dengan promotor di luar negeri Penulis mendalami dengan pola-pola kebijakan berbasis prinsip – prinsip good governance.

Diharapkan dengan roadmap penelitian yang ada yang diarahkan sesuai RIP UMY, penelitian ini menghasilkan secara efektif apa yang menjadi tujuan penelitian tentang ***Pengembangan Model Resolusi Konflik Berbasis Good Land Governance***

BAB III

TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Konflik pertanahan yang terjadi secara masif di semua tempat di republik telah menunjukkan efek yang membahayakan bagi stabilitas dan integritas bangsa. Hal ini ditunjukkan dengan semakin meningkatnya x korban kebendaan dan jiwa. Menjawab tantangan tersebut, pengembangan pemikiran untuk berupaya mencari model solusi yang efektif tetap saja menunjukkan kekurangan di sana sini. Oleh karena itu penelitian ini meletakkan tujuan strategis dan inovatif sebagai berikut:

1. Mengevaluasi system penyelesaian sengketa pertanahan yang berlaku;
2. Pemetaan faktor – faktor kegagalan penyelesaian konflik pertanahan;
3. Menemukan Guidelines baru untuk resolusi konflik pertanahan;
4. Merekonstruksi Standar minimal system resolusi konflik;
5. Menciptakan desain resolusi konflik pertanahan.

B. Manfaat Penelitian

Berikhtiar dengan sungguh-sungguh untuk mencari model penyelesaian yang paling efektif atas konflik pertanahan yang terjadi secara massif yang mengakibatkan korban jiwa dan harta benda bahkan berpotensi menimbulkan istabilitas nasional merupakan merupakan niatan kuat yang muncul dalam penelitian ini. Oleh karenanya manfaat penelitian yang diharapkan lahir dalam penelitian ini adalah:

1. Memberikan pemahaman secara komprehensif konsep-konsep fundamental sekitar system penyelesaian konflik pertanahan ;
2. Memberikan temuan ilmiah tentang peta potensi dan fakta konflik pertanahan di Indonesia;
3. Memberikan rekomendasi berupa garis-garis pokok haluan model kebijakan penyelesaian konflik pertanahan;
4. Merekomendasikan modul penyelesaian konflik pertanahan.

Out out yang diharapkan lahir setelah penelitian ini adalah:

1. Hasil penelitian
2. Jurnal
3. Modul Guidelines resolusi
4. Potensi HAKI atas Design sistem resolusi konflik pertanahan

BAB IV

METODE PENELITIAN

A. Type Penelitian

Di dalam menjawab permasalahan penelitian, metodologi penelitian yang dipakai bersifat (type) multidemensi (lihat Maria Soemardjono, 2000) . Penelitian ini melibatkan metode kualitatif dan kuantitatif. Pada dasarnya penelitian ini diklasifikasikan penelitian hukum yang menggabungkan sifat penelitian non doctrinal dan doctrinal untuk mendapatkan hasil penelitian yang jelas, pandangan yang komprehensif, alur pemikiran yang systematis, dan temuan penelitian yang signifikan, maka ada kebutuhan untuk menggunakan pendekatan kualitatif, khususnya di dalam menganalisis dokumen legislasi yang relevan, kasus-kasus yang mendukung, dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan topik penelitian. Oleh karenanya sebelum melakukan penelitian empiris atas hukum dan implementasi system administrasi pertanahan, maka dipandang perlu untuk memaparkan teori umum dan kerangka hukum yang berkaitan dengan topik penelitian. ¹

B. Metode

Secara rinci element methodologi penelitian ini sebagai berikut:

1. Penelitian Kepustakaan, penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder. Obyek dalam penelitian ini adalah meliputi bahan-bahan hukum:
 - a. Bahan Hukum Primer
 - 1) Peraturan Perundang-undangan mengenai pertanahan
 - 2) Peraturan hukum tidak tertulis berupa kebiasaan
 - b. Bahan Hukum Sekunder
 - 1) Jurnal-jurnal ilmiah mengenai pertanahan
 - 2) Makalah-makalah pertanahan
 - 3) Buku-buku mengenai pertanahan
 - c. Bahan Hukum Tersier
 - 1) Kamus Hukum
 - 2) Kamus Bahasa Inggris
2. Penelitian lapangan, penelitian ini untuk mendapatkan data primer yang meliputi:
 - a. Lokasi penelitian di DIY dan Lampung dengan alasan bahwa di DIY terdapat

¹ Mahfudz MD, 2008, Introduction of Legal Policy, Gadjah Mada Press, pages 120.

pengalaman penyelesaian kasus-kasus penyelesaian pertanahan yang relative terbaik (*the success experience*) secara nasional (berdasarkan peringkat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tahun 2010) dengan kasus Penetapan Kawasan Taman Nasional Gunung Merapi dan Kasus Pengadaan Tanah Untuk Pengelolaan Tambang Pasir Besi di Kabupaten Kulon Progo. Sementara di Provinsi Lampung, dari rejim penguasa satu ke lainnya, kasus tanah terjadi secara massif dan menimbulkan korban jiwa dan harta dengan model penyelesaian yang relative tidak membawa hasil yang memuaskan, yang terakhir kasus tanah di Meusuji.

b. Responden:

- 1) Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DIY dan Provinsi Lampung
- 2) Anggota DPRD Komisi Pertanahan
- 3) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota di DIY
- 4) Tokoh masyarakat
- 5) LSM

c. Nara Sumber

- 1) Pakar dan Pengamat hukum pertanahan, Prof. Dr. Sudjito
- 2) Pakar mengenai eksistensi Tanah Kraton

d. Alat Pengumpulan Data

- 1) Pedoman Wawancara terstruktur
- 2) Check List Daftar Inventaris Permasalahan

C. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian kepustakaan, data yang dikumpulkan seperti halnya jurnal, majalah, buku-buku, surat kabar, perundang-undangan, putusan penyelesaian pertanahan, internet dan segala materi sekunder terkait proses munculnya putusan atas sengketa pertanahan, untuk menguji akurasi data yang telah dikumpulkan, maka akan dilakukan wawancara dengan beberapa orang narasumber yang ahli dalam bidang terkait, untuk wawancara para ahli ini dipandu dengan adanya daftar pertanyaan. Penelitian lapangan akan dilakukan dengan wawancara dengan responden (para pihak) yang terkait dengan proses penyelesaian konflik pertanahan melalui lembaga-lembaga penyelesaian konflik pertanahan..

D. Teknik dan Analisis Data

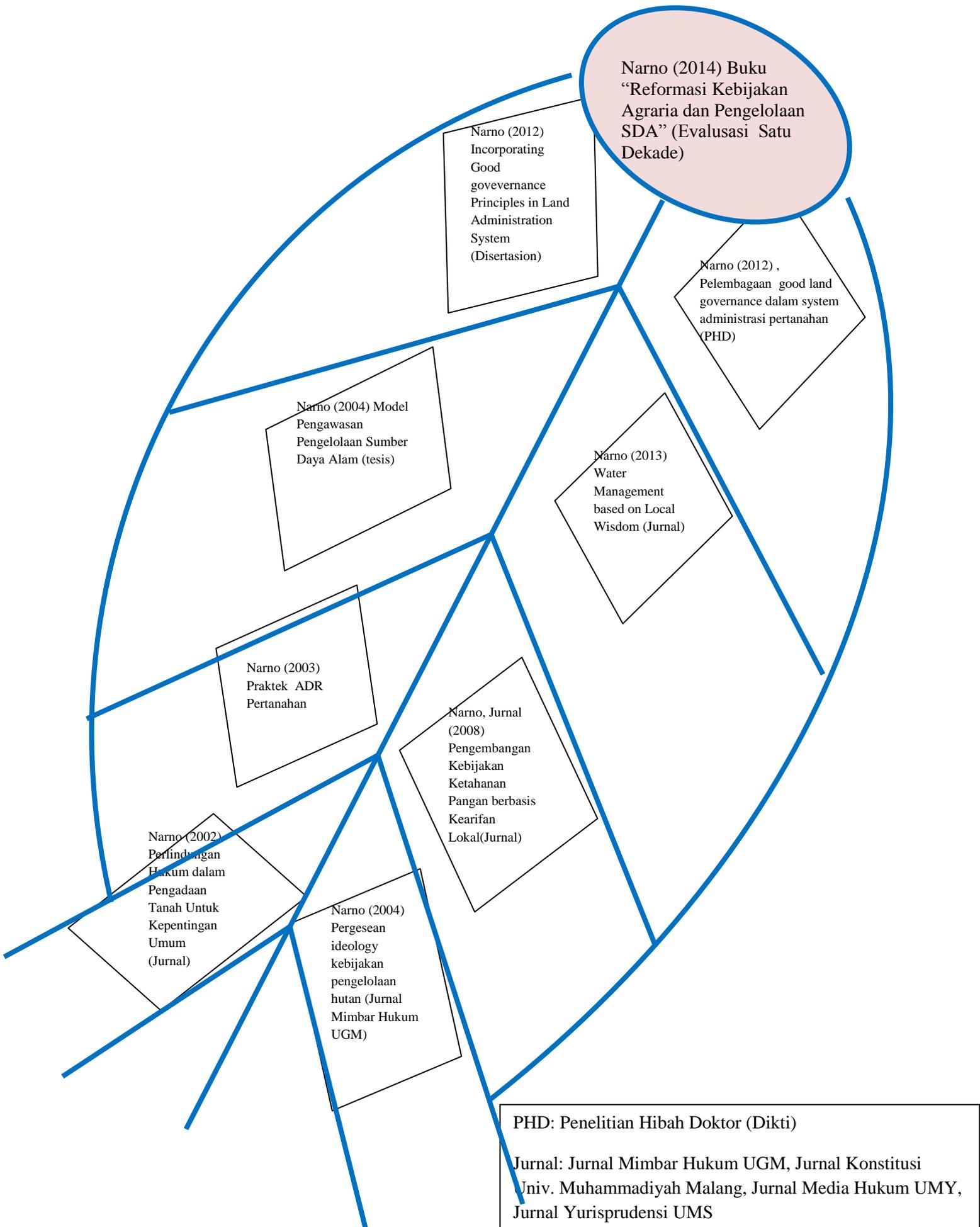
Maria Soemardjono memberikan ilustrasi bahwa analisis data setidaknya meliputi *editing* dan *coding*. (Maria S.W. Soemardjono, 1997: 38)

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan setelah data primer maupun data sekunder terkumpul dengan tahapan:

- a. *Editing*, yang proses seleksi data sehingga tidak ada kesalahan-kesalahan data baik data primer maupun sekunder. Dengan editing ini diharapkan akan mewujudkan data yang mempunyai validitas tinggi;
- b. *Coding*, yaitu memberikan kode pada data sesuai kategori yang telah ditentukan dan dimasukkan ke dalam tabel-tabel tertentu;
- c. *Interpretasion*, yaitu menafsirkan data sehingga mempunyai makna. Analisis dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif tanpa menafikan pendekatan kuantatif.

Pendekatan berpikir dalam menganalisis data dengan cara:

- a. Empirik- Induktif yaitu menganalisis data dengan pendekatan dari kenyataan, kasus-kasus, hal-hal yang bersifat khusus untuk ditarik generaliasi.
- b. Teoritik –deduktif, yaitu analisis data dengan pendekatan dari ketentuan peraturan, teori atau doktrin untuk dijadikan alat analisis terhadap suatu kasus, kenyataan di lapangan, hal-hal yang bersifat khusus.



F. Tahapan Penelitian

Tahapan	Kegiatan	Indikator Capaian	Lokasi Penelitian	Luaran Penelitian
Tahun Pertama	1. Penelitian Kepustakaan		Yogya dan Lampung	
	2. Analisis Kasus dan Model Penyelesaian Konflik Pertanahan		Yogya dan Lampung	
	3. Pemetaan Masalah- Masalah	Laporan Penelitian Tahap I	Yogya	Model Kebijakan
Tahun Kedua	1. Penelitian Lapangan (Wawancara Responden)		Yogya dan lampung	Publikasi di Jurnal International (IIUM Law Journal)
	2. Wawancara dengan Ahli		Yogya dan Lampung	
	3. Menganalisis data dan Merumuskan Kesimpulan dan Rekomendasi	Laporan Akhir Penelitian	Yogya	Modul Penyelesaian Konflik Pertanahan Berbasis Good Land Governance

BAB V

TINJAUAN UMUM HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Latar Belakang Umum Pengembangan Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta

Evolusi sejarah model-model penyelesaian sengketa secara umum dan sengketa tanah secara khusus, menunjukkan upaya secara serius suatu generasi negara masyarakat untuk mengatasi permasalahan tersebut. Setelah model penyelesaian sengketa melalui pengadilan mencapai puncak otoritasnya sampai akhir abad 20, maka model penyelesaian sengketa alternative mulai dikembangkan di semua negara, daerah maupun satuan masyarakat yang lebih bawah. Walaupun mengalami fluktuasi, namun latar belakang hadirnya penyelesaian sengketa alternative dapat diambil alasan sebagai berikut:

- a. Untuk mengurangi penumpukan perkara di pengadilan (court congestion)
- b. Untuk meningkatkan keterlibatan dan otonomi masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa
- c. Untuk memperlancar serta memperluas akses keadilan (access to justice)
- d. Untuk mengembangkan sistem putusan yang high level acceptance)

B. Sebaran Pengaturan dan Dasar Hukum Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan

1. HIR , Inilah peraturan peninggalan Pemerintah Hindia Belanda yang mengatur mengenai proses beracara di Pengadilan. Salah satu klausul mengatur hakim untuk menyelesaikan sengketa secara damai oleh para pihak.
2. UU No 14 tahun 1970 tentang kekuasaan kehakiman. Undang-undang ini yang pertama menginisiasi munculnya model penyelesaian sengketa alternative. Berdasarkan UU ini keluar Kepres 34 tahun 1984 tentang Ratifikasi New York Convention tentang Model-Model Penyelesaian Sengketa Alternatif dan Arbitrasi
3. UU no 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelessaian Sengketa Alternatif, undang-undang ini tindak lebih lanjut dari ratifikasi dari New York Convention yang secara lebih rinci ditungkan dalam pasal-pasal undang-undang tersebut. Model-model penyelesaian sengketa alternative terdiri dari: konsultasi, pendapat ahli, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.
4. UU No 4 tahun 2004, tentang kekuasaan kehakiman, merupakan uu yang berupaya melakuka perubahan tentang prinsip-prinsip kekuasaan kehakiman sesuai dengan asppirasi reformasi peradilan.
5. UU No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, undang-undang yang saat ini berlaku mencabut undang-undang sebelumnya. Undang-undang ini lebih menekankan prinsip triap politika yang lebih tegas. Model-model penyelesaian sengketa melalui model penyelesaian sengketa alternative dan arbitrase ditegaskan kembali dalam undang-undang ini.

Disamping diatur dalam berbagai undang-undang, juga diatur dalam peraturan yang oleh peraturan-peraturan yang bersifat departementalis.

6. Peraturan Mahkamah Agung No 1 tahun 2008, tentang permohonan acta van dading untuk kesepakatan yang dihasilkan melalui kesepakatan para pihak, termasuk kesepakatan sengketa pertanahan.
7. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa dan konflik pertanahan.
8. Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011, tentang Pengelolaan dan Pengkajian Kasus Pertanahan.

Disamping peraturan perundang-undangan diatas, terdapat pula ketentuan-ketentuan yang terselip dalam peraturan-perundang-undangan yang tersebar luas, misalnya undang-undang pemerintahan daerah dan kelompok undang-undang sumber daya alam. Lebih rinci dapat digambarkan sebagai berikut:

1. UUPA, UU No 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. UU No 52 Tahun 1960 tentang Land Reform
3. UU No 41 Tahun 2009, Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan
4. UU Nomor 2 Tahun 2012: tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum
5. UU Transmigrasi
6. PP. Nomor 27/97 Pendaftaran Tanah
7. PP No 60 Tahun 1996 tentang Tata Guna tanah

8. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Sumber Daya Air, kemudian dicabut oleh Undang-Undang No 4 tahun 2004 tentang Sumber Daya Air. Kemudian Undang-undang ini dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Konstitusi.
9. Kelompok peraturan perundang undangan Nomor UU No 4 Tahun 2009, Mineral dan Batu Bara
10. PP 23 Tahun 2010, Pelaksanaan UU Minerba
11. PP 24 Tahun 2011, Perubahan I
12. PP 1 Tahun 2014, Perubahan II

C. Kelembagaan Kantor Wilayah Pertanahan DIY

a. VISI Kanwil BPN Provinsi DIY

Dengan memperhatikan visi Badan Pertanahan Nasional serta masalah-masalah yang dihadapi oleh Kanwil BPN Provinsi DIY Tahun 2010-2014 yang merupakan cita-cita yang ingin diwujudkan yaitu:

“Menjadikan Kantor Wilayah BPN Provinsi DIY sebagai sumber informasi pertanahan menuju ke sistem pertanahan yang terpadu, efektif dan efisien dalam upaya pendayagunaan tanah bagi kepentingan masyarakat dengan prioritas utama mendorong partisipasi masyarakat dalam pelayanan dan pengelolaan pertanahan di Provinsi DIY”.

b. Misi Kanwil BPN Provinsi DIY

Dalam rangka peningkatan pengelolaan pertanahan dan pengembangan administrasi pertanahan, telah ditetapkan misi pembangunan pertanahan yang akan diemban/dilaksanakan BPN-RI dalam tahun 2010-2014 yang mengacu pada 4 (empat)

prinsip bahwa Pengelolaan Pertanahan berkontribusi pada terwujudnya: *Prosperity, Equity, Sosial Welfare*, dan *Sustainability* bagi rakyat, yang termuat dalam Renstra BPN-RI Tahun 2010-2014 adalah:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari.
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
5. Penguatan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas untuk mencapai tujuan pembangunan bidang pertanahan yaitu:

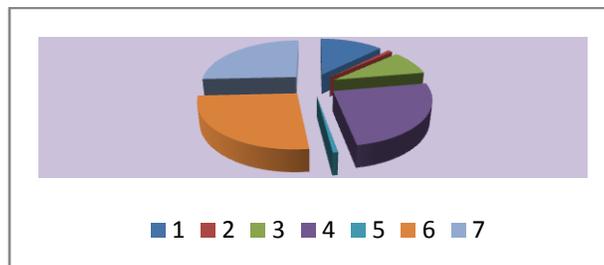
1. Faktor Eksternal: Kondisi Pertanahan

Tanah disamping merupakan perekat NKRI, juga berpotensi besar untuk mensejahterakan rakyat. Secara geografis, wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terletak antara 07° 33' - 08°12' Lintang Selatan dan 110°00' - 110°50' Bujur Timur dan berbatsan dengan wilayah Propinsi Jawa Tengah yang meliputi: ²

² Sumber Kantor Pertanahan kabupaten bantul

- sebelah Utara : Kabupaten Magelang
- sebelah Timur : Kabupaten Klaten dan Wonogiri
- sebelah Selatan : Samudera Hindia
- sebelah Barat : Kabupaten Purworejo

Luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah 318.580 Ha terdiri atas 4 Kabupaten dan 1 Kota dengan luas wilayah masing-masing: Kabupaten Sleman seluas 57.485 Ha, Kabupaten Bantul seluas 50.685 Ha, Kabupaten Kulon Progo seluas 58.627 Ha, Kabupaten Gunung Kidul seluas 148.536 Ha dan Kota Yogyakarta seluas 3.250 Ha. Dari jumlah luas tersebut, sekitar 9,53 merupakan wilayah non budidaya berupa hutan lebat, hutan sejenis dan hutan belukar, sedang sisanya sekitar 90,47% telah dibudidayakan dengan berbagai jenis kegiatan.



Gambar 1. Penggunaan Tanah Provinsi D.I. Yogyakarta

1. Hutan 8.75%
2. Lainnya 0.93%
3. Pemukiman 24.89%
4. Sawah 26.32%
5. Sungai, Rawa, Waduk. 0.78%
6. Tegalan 25.73%

7. Kebun Campuran 12.60%

Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta dihuni oleh Penduduk yang saat ini mencapai sekitar 3.220.808 jiwa. Meskipun telah diamanatkan oleh UUD 1945 bahwa tanah merupakan sumber kemakmuran rakyat, namun jumlah rakyat miskin Provinsi D.I. Yogyakarta masih cukup besar (sekitar 637.000 jiwa.) Sebagian besar diantaranya adalah pekerja atau petani rajin dan produktif namun tetap miskin karena mengolah tanah dengan luasan yang tidak mencapai skala ekonomis atau hanya menggarap tanah milik orang lain (buruh tani).

2. Faktor Internal: Kelembagaan Pertanahan

Kesejahteraan kelembagaan yang menjalankan pengelolaan pertanahan di Indonesia, tidak bisa diabaikan. Melalui penelusuran sejarah kelembagaan, maka akan Nampak bagaimana pasang surutnya kewenangan lembaga pertanahan sampai saat ini. Berpijak pada sejarah, dirumuskan kembali fungsi lembaga pertanahan yang ideal sesuai dengan amanat UUD 45 dan perkembangan masyarakat ke depan. Sejarah lembaga pertanahan dibagi ke dalam dua periode, yaitu periode pertama kalai dibentuk adalah Departemen Agraria, yang kemudian disederhanakan menjadi Direktorat Jendral, dibawah Departemen Dalam Negeri. Pasang surut kelembagaan pertanahan, dari Departemen, Badan, Kementerian, dan kembali lagi ke Badan. Pasang surut kelembagaan pertanahan berkolerasi pada pasang surut kewenangannya.

Setelah terbit Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, kelembagaan dan kewengana Badan Pertanahan Nasional telah jelas, yang kedudukannya dibawah dan

bertanggung jawab langsung kepada Presiden dengan 21 fungsi pertanahan, secara nasional, regional dan sektoral.

Penataan kelembagaan pertanahan dan keagrariaan perlu diikuti dengan penyegaran aparat pemerintah yang berjiwa kerakyatan, bersikap bijaksana, bermental tangguh dan solid tentu menjadi syarat pokok yang akan menggerakkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ke arah yang tepat sesuai dengan visi misi kelembagaannya.

Reforma agrarian membutuhkan kebijakan tingkat nasional hingga daerah secara konsisten dan menyeluruh. Karena itulah, kewenangan pemerintah di bidang pertanahan mesti sinergi antara kebijakan pemerintah pusat dan daerah, lintas sektor dan lembaga. Pemerintah menjadi kewenangan di bidang pertanahan secara proporsional. Yang dipentingkan adalah komunikasi dan koordinasi internal pemerintah agar kebijakan pertanahan berjalan lebih efektif dan mengalir lancar dari pusat/ nasional, provinsi, kabupaten/kota, hingga kecamatan dan desa/kelurahan.

Pelaksanaan pengelolaan pertanahan telah banyak menghasilkan hal-hal sebagaimana diharapkan. Berikut disampaikan hal-hal yang dipandang perlu mendapat perhatian antara lain:

a. Organisasi:

Pelaksanaan tupoksi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia belum seluruhnya berjalan efektif karena dijumpai satuan kerja ditingkat kantor wilayah dan kantor pertanahan tidak linear dengan kedeputian ditingkat pusat. Kondisi demikian menyebabkan kegiatan pembinaan menjadi kurang efektif. Ketimpangan beban kerja antar wilayah dan antar satuan kerja perlu dikaji kembali.

b. Sumber Daya Manusia:

Untuk peningkatan kompetensi pegawai sesuai dengan jabatan yang diembannya memerlukan standar baku pendidikan dan pelatihan yang saat ini belum dimiliki.

Kelengkapan dan akurasi data kepegawaian, serta penyempurnaan pola karir menjadi hal penting yang harus segera dilakukan agar penempatan dan promosi pegawai dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan organisasi.

c. Sarana dan Prasarana Kerja:

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.I. Yogyakarta belum seluruhnya mempunyai infrastruktur yang memadai. Masih ada kantor pertanahan yang belum memiliki bangunan kantor yang baik dengan standar bangunan kantor yang layak, bahkan masih berdiri di atas tanah hak pihak lain, sehingga masih perlu upaya pembangunan prasarana kantor yang representative. Sementara itu pemahaman terhadap persyaratan yang harus dilengkapi dalam pengajuan usulan pembangunan infrastruktur juga masih perlu mendapat perhatian.

d. Pelaksanaan Program Pengelolaan Pertanahan:

Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan program pengelolaan pertanahan antara lain menyangkut aturan pelaksanaan secara internal maupun eksternal, berkaitan pembiayaan maupun kewenangan. Untuk melaksanakan reforma agrarian, penanganan tanah terlantar, penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan serta legalisasi asset kendala tersebut perlu mendapat perhatian yang lebih intensif.

3. Kondisi Kantor

a. Keadaan Pegawai;

Dalam pelaksanaan kegiatan Pembangunan dan Pelayanan Pertanahan, Kesiapan aparat pelaksana dan prasarana sangat diperlukan.

Jumlah Pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam kurun waktu tahun 2005 sampai dengan 2009 cenderung mengalami pengurangan, baik disebabkan oleh usia pension maupun mutasi pegawai.

Jumlah pegawai Kanwil BPN Provinsi D.I. Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota keadaan bulan Desember 2009 berjumlah 576 orang dengan rincian adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah pegawai Keadaan s.d bulan Desember 2009

No.	Kantor	Jumlah Pegawai
1.	Kanwil BPN DIY	116
2.	Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta	74
3.	Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	129
4.	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	108
5.	Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo	79
6.	Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul	70
	Jumlah	576

Dengan jumlah pegawai sebanyak 576 orang untuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan 5 (lima) Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, untuk saat ini dirasakan masih kurang memadai terutama

petugas ukur dengan pertimbangan adanya peningkatan volume pekerjaan untuk setiap tahunnya.

Solusi atas permasalahan diatas adalah dengan memberdayakan asisten surveyor berlisensi dari alumni STPN yang ditugaskan di Provinsi DIY yang sampai dengan tahun 2009 berjumlah 70 personil.

Berikut adalah data Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.I. Yogyakarta menurut tingkat pendidikan.

Tabel 2. Jumlah Pegawai Keadaan s.d bulan Desember 2009

Tingkat pendidikan

Tingkat Pendidikan	Kanwil Prov. DIY	Kantah Kota Yogyakarta	Kantah Kab. Sleman	Kantah Kab. Bantul	Kantah Kab. Gunungkidul	Kantah Kab. Kulonprogo	Jumlah
SD	2	-	3	1	-	1	7
SLTP	2	3	8	7	4	5	29
SLTA	32	22	43	44	31	32	204
DIPLOMA 1	5	3	2	-	1	1	12
DIPLOMA 2	-	-	-	-	-	-	0
SARMUD/D3	17	4	6	4	2	7	40
DIPLOMA 4	17	13	26	14	16	19	105
STRATA 1	34	28	35	36	16	13	162
STRATA 2	7	1	6	2	-	1	17
STRATA 3	-	-	-	-	-	-	0
<i>Jumlah</i>	116	74	129	108	70	79	576

b. Penyediaan sarana dan prasarana kantor

(1). Kesiapan Prasarana

Gedung Kanwil Bada Pertanahan Nasional Provinsi D.I. Yogyakarta sudah cukup memadai, namun gedung tersebut diatas Pemerintah Provinsi. Sedangkan kondisi untuk sebagian Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, pada saat ini sebagian sudah memadai. Namun masih ada 1 (satu) kantor pertanahan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten

Gunungkidul yang memenuhi persyaratan, mengingat daya tampung kantor tersebut sangat kurang bila dibandingkan dengan jumlah pegawai yang ada, serta gedung tersebut merupakan pinjaman dari Penda setempat. Untuk saat ini Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah memiliki tanah sendiri dan diatas tanah tersebut sudah berdiri bangunan arsip. Yang nantinya diusulkan untuk pembangunan gedung kantornya.

(2). Kesiapan Sarana Perlengkapan

Sarana perlengkapan merupakan modal yang sangat penting dalam mendukung kelancaran dalam pelaksanaan tugas. Saat ini dilingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sudah mempunyai kendaraan dinas roda 4 sebanyak 35 unit, kendaraan dinas roda 2 sebanyak 97 unit, dengan perincian masing-masing kantor sebagai berikut:

Tabel 3. Jumlah Kendaraan Bermotor

No.	Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota	Kendaraan Roda Dua	Kndaraan Roda Empat
1	Kanwil BPN DIY	33 unit	16 unit
2	Kantor Pertanahan Yogyakarta	5 unit	1 unit
3	Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	27 unit	12 unit
4	Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul	15 unit	4 unit
5	Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo	9 unit	0 unit
6	Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul	8 unit	2 unit
	<i>Jumlah</i>	97 unit	35 unit

a. Capaian Kinerja

Program Pengelolaan Pertanahan yang dilaksanakan di Provinsi D.I. Yogyakarta terdiri dari Program utama dan Program Penunjang. Berikut adalah hasil-hasil yang telah dicapai dalam kurun waktu tahun 2005 sampai dengan tahun 2009:

b. Program Utama, meliputi:

Alokasi Tanah untuk Obyek Landreform dan Redistribusi tanah Reforma Agraria dengan prinsip tanah untuk keadilan dan kesejahteraan rakyat dilaksanakan secara bertahap, dan telah dimulai sejak tahun 2007. Reforma Agraria didefinisikan sebagai penataan sistem politik, hukum dan kebijaksanaan pertanahan, dan proses penyelenggaraan Landreform (*asset reform*) dan *access reform* sekaligus. Landreform merupakan proses distribusi dan atau redistribusi tanah untuk menata kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T) berdasarkan hukum dan peraturan perundangan dibidang pertanahan.

Kegiatan Reforma Agraria yang dapat dilaksanakan di Provinsi D.I. Yogyakarta kurun waktu tahun 2005 sampai dengan 2009 adalah kegiatan Model Reforma Agraria dan Redistribusi Tanah (APBN).

Hasil pelaksanaan kegiatan Reforma Agraria di Provinsi D.I.Yogyakarta kurun waktu tahun 2005 sampai dengan 2009 dapat dilihat pada table 1 berikut:

Tabel. 4. Pelaksanaan Kegiatan Reforma Agraria

No.	Tahun	Model Reforma Agraria			Retribusi (APBN)		
		Luas (Ha)	Bidang	Jumlah KK	Luas (Ha)	Bidang	Jumlah KK
1	2005	-	-	-	-	-	-

2	2006	-	-	-	-	-	-
3	2007	13,5124	305	305			
4	2008	-	-	-	31,2505	204	204
5	2009	-	-	-	-	-	-

\

c. Legalisasi Aset

Sejak diterbitkannya Keppres No. 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di D.I. Yogyakarta dan Perda Provinsi DIY No. 3 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di DIY, telah banyak dilakukan langkah-langkah percepatan kegiatan sertifikasi tanah di Provinsi-Provinsi lain yang telah leading 24 tahun sebelumnya.

Hasil-hasil pelayanan sertifikasi kurun waktu tahun 2005 sampai dengan tahun 2009 tersaji pada table-table berikut:

Tabel 1. Pelaksanaan Kegiatan Konsolidasi Tanah (APBN)

No.	Tahun	Jumlah Bidang	Luas (Ha)	Peserta (KK)
1	2005	-	-	-
2	2006	-	-	-
3	2007	-	-	-
4	2008	100	3,3160	82
5	2009	300	13,6796	267

	<i>Jumlah</i>	400	16,9956	347
--	---------------	-----	---------	-----

Tabel 2. Pelaksanaan Kegiatan Legalisasi penguasaan, pemilikan,
Penggunaan dan pemanfaatan tanah P4T

No.	Tahun	Target	Realisasi (Bidang)	Luas (Ha)	Registrasi (Bidang)
1	2005	1 Desa	3.173	385,8762	1.000
2	2006	1 Desa	2.369	202,2607	1.000
3	2007	5 Desa	9.546	940,2298	-
4	2008	10.000 Bidang	11.106	8.743,347	-
5	2009	15.000 Bidang	15.447	1.242,341	-
	<i>Jumlah</i>		41.959	11.514,055	2.000

D. Model Penanganan Konflik oleh Kanwil dan Pengembangannya

1. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan dan Latar Belakangnya

Jumlah kasus sengketa tanah di Provinsi D.I.Yogyakarta dalam 5 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Pelaksanaan Kegiatan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan

No.	Kabupaten/ Kota	Tahun				Jumlah
		2006	2007	2008	2009	
1	Kabupaten Sleman	9	11	11	8	39
2	Kabupaten Bantul	11	24	11	46	92
3	Kabupaten Kulonprogo	2	14	19	13	48
4	Kabupaten Gunungkidul	0	9	0	0	9
5	Kota Yogyakarta	24	19	49	7	99

	Jumlah	46	77	50	74	289
--	--------	----	----	----	----	-----

Sumber: Kanwil Pertanahan DIY

Sedangkan faktor-faktor penting yang menjadi sumber timbulnya persengketaan tanah tersebut adalah:

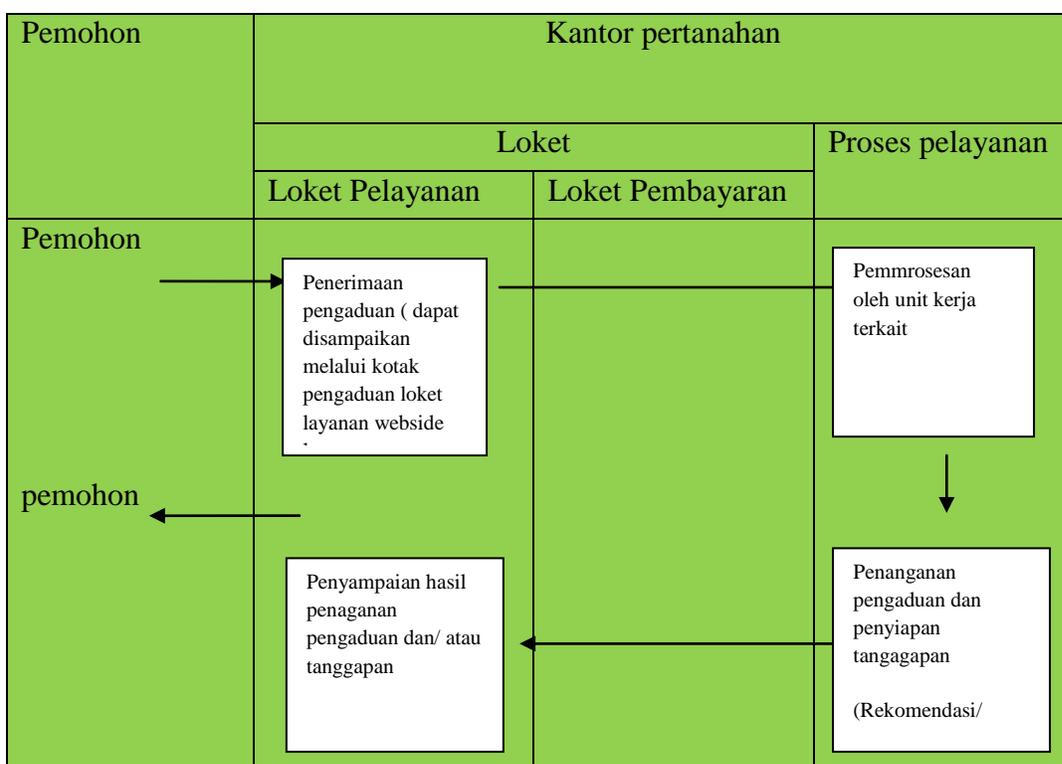
- a) Masyarakat kurang memahami peraturan pertanahan
- b) Pemalsuan data,
- c) Nilai ekonomi tanah yang semakin meningkat
- d) Kurang tertibnya administrasi pertanahan
- e) Pemetaan dan plotting peta belum seluruhnya terlaksana
- f) Masalah penguasaan pemilikan
- g) Sengketa batas pemilikan/ penguasaan tanah
- h) Masalah pelaksanaan pengadilan.

2. Cara mengatasi hambatan diatas adalah:

- a. Di bidang peraturan perundang-undang diperlukan:
 - 1) Upaya sungguh-sungguh untuk melakukan sinkronisasi berbagai peraturan perundang-undangan.
 - 2) Penegakan Peraturan Perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten
 - 3) Kesamaan interpretasi terhadap ketentuan peraturan perundangan dan tindak selanjutnya.
 - 4) Di bidang kelembagaan diperlukan pembagian peran tugas dan tanggung jawab dalam pengelolaan sumber daya agrarian antar sektor, antar Pemerintahan Pusat, Provinsi dan Kabupaten/ Kota disertai koordinasi dalam pelaksanaannya.

- 5) Di bidang penyelesaian sengketa: perlu terus dilakukan upaya peningkatan efektifitas dan peningkatan kualitas penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui kewenangan administrative secara musyawarah/mediasi, melalui putusan pengadilan serta melalui koordinasi antar sektor.

Tabel. 6 Bagan alur proses pengelolaan dan pengaduan



B. Peran Badan Pertanahan Dalam Menyelesaikan Konflik Pada Tahun 2000-2013

Untuk dapat mengetahui Peran Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan konflik pertanahan pada tahun 2000-2013, maka dalam bab ini penulis menyajikan data dari hasil penelitian yang mana penelitian tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten

Bantul, dan selanjutnya dianalisa sehingga dapat memperoleh suatu kesimpulan, ada pun data dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul adalah Sebagai berikut:

1. Mekanisme penanganan dan penyelesaian konflik oleh BPN.

Penanganan dan penyelesaian terhadap konflik pertanahan oleh BPN RI di dasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang meliputi mekanisme pelayanan pengaduan dan informasi, pengkajian, penanganan, dan penyelesaian konflik pertanahan, serta bantuan hukum dan perlindungan hukum.

a. Mekanisme Pengaduan.

1. Pelayanan pengaduan sengketa dan konflik pertanahan dilaksanakan dan dikoordinir oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (Deputi V) di BPN RI, di Kantor Wilayah BPN Provinsi dilakukan oleh Kepala Bidang PPSKP dikoordinasi oleh Kakanwil, dan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dilakukan oleh Kepala Seksi SKP dikoordinasi oleh Kepala Kantor;
2. Pengaduan sengketa dan konflik pertanahan dapat diajukan secara lisan atau tertulis dan dapat disampaikan secara langsung ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, dan Kantor BPN RI, atau melalui www.bpn.go.id. Khusus melalui www.bpn.go.id harus ditindaklanjuti dengan pembuatan permohonan secara tertulis;
3. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu, obyek yang diperselisihkan, posisikamus (legal standing) dan maksud pengaduan, serta dilampiri foto copy identitas pengadu dan data dukung yang terkait dengan pengaduan;

4. Surat pengaduan yang telah diterima diteruskan ke satuan organisasi yang tugas dan fungsinya menangani sengketa dan konflik pertanahan. Surat pengaduan yang diterima dicatat dalam register dan didistribusikan kepada pelaksana dan/atau tim pengolah untuk mendapatkan penanganan.

b. Pengkajian Konflik Pertanahan.

Pengkajian konflik dilakukan dengan melakukan pengkajian akar dan riwayat konflik untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya dan potensi dampak dari terjadinya konflik. Pengkajian konflik pertanahan dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisis data konflik yang terjadi. Hasil dari penelitian dan analisa data dipergunakan untuk menentukan dan merumuskan pokok permasalahan atas terjadinya konflik. Terhadap pokok permasalahan konflik dilakukan telaahan hukum berdasarkan data yuridis, data fisik dan/atau data pendukung lainnya, yang hasilnya kemudian dilakukan kajian penerapan hukum yang selanjutnya menghasilkan rekomendasi penanganan konflik.

c. Penanganan Konflik Pertanahan.

Penanganan konflik pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih pemanfaatan, tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih pemilikan tanah, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan. Penanganan konflik pertanahan dilaksanakan secara komprehensif melalui kajian akar permasalahan, pencegahan

dampak konflik, dan penyelesaian konflik. Penanganan sengketa dan konflik pertanahan dilakukan dengan :

1. Penelitian/pengolahan data pengaduan; yang meliputi : penelitian kelengkapan dan keabsahan data, pencocokan data yuridis dan data fisik serta data dukung lainnya, kajian kronologi sengketa dan konflik, dan analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi.
2. Penelitian lapangan; meliputi penelitian keabsahan atau kesesuaian data dengan sumbernya, pencarian keterangan dari saksi-saksi terkait, peninjauan fisik tanah obyek yang disengketakan, penelitian batas tanah, gambar situasi, peta bidang, Surat Ukur, dan kegiatan lain yang diperlukan.
3. Penyelenggaraan Gelar Kasus; tujuannya antara lain untuk menetapkan rencana penyelesaian, memilih alternatif penyelesaian dan menetapkan upaya hukum.
Jenis gelar kasus terdiri dari :
 - a) *Gelar Internal*, adalah gelar yang pesertanya dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan. Gelar Internal bertujuan : menghimpun masukan pendapat para petugas/ pejabat; mengidentifikasi sengketa dan konflik yang diperselisihkan; dan menyusun rencana penyelesaian.
 - b) *Gelar Eksternal*, adalah gelar yang pesertanya dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan yang diikuti peserta dari unsur/instansi lainnya. Gelar Eksternal bertujuan : melengkapi keterangan dan pendapat dari internal

dan eksternal Kantor BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan agar pembahasan lebih komprehensif; mempertajam analisis kasus pertanahan; dan memilih alternatif penyelesaian

- c) *Gelar Mediasi*, adalah gelar yang menghadirkan para pihak yang berselisih untuk memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah. Gelar Mediasi bertujuan : menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/kekuatannya; memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah; dan pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.
- d) *Gelar Istimewa*, adalah gelar yang dilaksanakan oleh Tim Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Gelar Istimewa bertujuan : menyelesaikan kasus pertanahan yang sangat kompleks; menyelesaikan perbedaan keputusan mengenai penanganan kasus pertanahan antara pejabat BPN RI atau pejabat instansi lainnya; mengoreksi keputusan Pejabat BPN RI yang bermasalah; dan menetapkan upaya hukum.
4. Penyusunan Risalah Pengolahan Data (RPD); merupakan dokumen resmi BPN RI yang menjadi bagian tidak terpisahkan dengan dokumen penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, yang merupakan rangkuman hasil penanganan kasus/sengketa dan konflik pertanahan. Risalah Pengolahan Data disusun

berdasarkan komitmen terhadap kebenaran, kejujuran dan prosedur, sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

5. Penyiapan Berita Acara/Surat/Keputusan;
6. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.

d. Penyelesaian Konflik Pertanahan.

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (*trust building*), salah satu yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI dengan berlandaskan 4 (4mpat) prinsip kebijakan pertanahan. Peyelesaian konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari :

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu :
 - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi :
 1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
 2. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
 3. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.
 4. Dalam melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, BPN RI menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, yaitu
 - A. *Kriteria Satu (K-1)* berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;
 - B. *Kriteria Dua (K-2)* berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
 - C. *Kriteria Tiga (K-3)* berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;

D. Kriteria Empat (K-4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;

E. Kriteria Lima (K-5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

2. Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum.

Bantuan hukum dilaksanakan untuk kepentingan BPN RI atau aparatur BPN RI yang masih aktif atau sudah purna tugas yang menghadapi masalah hukum. Bantuan hukum meliputi pendampingan hukum dalam proses peradilan pidana, perdata atau tata usaha negara, pengkajian masalah hukum yang berkaitan dengan kepentingan BPN dan pengkajian masalah hukum akibat tindakan yang dilakukan oleh pejabat atau pegawai BPN.

3. Strategi penanganan dan penyelesaian konflik pertanahan.

Agar penanganan dan penyelesaian konflik pertanahan dapat diwujudkan dan agenda kebijakan BPN RI dapat dilaksanakan untuk mencapai sasaran strategis yang diinginkan, maka dirumuskan strategi sebagai berikut :

- a. Memantapkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dengan membangun standar mekanisme dan prosedur operasional pengkajian dan penanganan sengketa pertanahan;
- b. Mengintensifkan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan melalui mediasi dengan mendasarkan pada kajian akar permasalahan;
- c. Membangun sistem basis data dan sistem informasi kasus pertanahan yang valid guna mendukung percepatan penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan secara sistematis;
- d. Memprakarsai terwujudnya konsep strategis penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan dengan melibatkan pakar, akademisi serta Pengamat Agraria;
- e. Meningkatkan kualitas dan profesionalisme sumber daya manusia di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan

Penyelesaian Masalah Pertanahan Tahun 2003

Tabel 4.1. Penyelesaian masalah pertanahan

No	Kegiatan	Target 2003	Sisa 2002	Permohonan masuk 2002	Selesai	Sisa	Prosentase penyelesaian terhadap		
							Target	Permohonan 2003	Permohonan keseluruhan
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	PENGADUAN	24	1	10	11	0			
	PENGADILAN NEGRI	10	1	9	9	1			
	PTUN	2	1	1	1	1			

Penyelesaian Masalah Pertanahan 2004 Tabel 4.2 Penyelesaian Masalah Pertanahan

No	Kegiatan	Target 2004	Sisa 2003	Permohonan Masuk 2003	Selesai	Sisa	Prosentase penyelesaian terhadap		
							Target	Permohonan 2003	Permo honan keselu ruhan
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Pengaduan	22	0	3	2	1			
	Pengadilan negeri	12	2	14	12	1			
	PTUN	2	1	0	0	1			
	Jumlah	36	3	17	14	6			

A. Perkembangan Permasalahan Sengketa Konflik dan Perkara pertanahan pada

Bulan Juli 2009

I. Secara Umum

Penyelesaian sengketa hak atas tanah pada hakekatnya merupakan sebagian tugas badan pertanahan nasional dalam rangka memberikan kepastian hukum didalam penguasaan dan kepemilikan tanah, sehubungan dengan itu kinerja Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa tanah merupakan hal yang sangat penting karna menjadi perhatian dan harapan masyarakat .

Kinerja dalam menyelesaikan sengketa perlu lebih ditingkatkan dan dioptimalkan agar penyelesaian sengketa tanah dapat berhasil dengan baik dan efektif, agar lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa perlu diketahui tipologi sengketa dan sebenarnya

penyelesaian sengketa dan konflik yang efektif diharapkan menekan dan mengurangi perkembangan timbulnya sengketa dan konflik tanah lagi.

FUNGSI :

Pelaksanaan penanganan sengketa, Konflik dan perkara pertanahan ;

- a. Pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan ;
- b. Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternative penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan–putusan Lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan tanah;
- c. Pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara ;
- d. Pelaporan penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

1. Dasar

Keputusan Kepala Pertanahan Republik Indonesia Nomor : 34 Tahun 2007, tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan.

2. Maksud dan Tujuan

- a. Memonitor Penanganan sengketa, konflik dan Perkara Pertanahan yang responsive dan sistematis melalui media laporan secara periodik
- b. Meningkatkan kinerja terhadap penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

3. Ruang Lingkup

a. Ruang lingkup laporan bulanan perkembangan sengketa, konflik dan perkara adalah :

1. Sengketa/ konflik yang berada diluar pengadilan yang berupa pengaduan dari masyarakat, Badan Hukum ataupun Instansi Pemerintah.

2. Perkara Pengadilan

4. Sistematika

Sistematika pelaporannya adalah sebagai berikut :

I. Pendahuluan.

II.Situasi

III.Tugas dan Implementasi

IV.AdminisTrasi dan Kendali

II. SITUASI

a. Jumlah kasus

Sengketa : 5 Kasus

Konflik : - Kasus

Perkara : 2 Kasus

Total : 7 Kasus

Peta sebaran sengketa dan perkara berdasarkan Tipologi : TABEL 4.2

No	TIPOLOGI	JUMLAH KASUS	PROSENTASE
1	Sengketa penguasaan dan pemilikan	7	100%
2	Sengketa prosedur penetapan hand an pendaftaran tanah	-	-

3	Sengketa batas dan letak bidang tanah	-	-
4	Sengketa ganti rugi tanah expartikelir	-	-
5	Sengketa tanah ulayat	-	-
6	Sengketa tanah obyek landreform	-	-
7	Sengketa pengdaan tanah	-	-
8	Sengketa pelaksanaan putusan pengadilan	-	-
	Jumlah	7%	100%

Tabel jumlah sengketa pada kantor pertanahan kabupaten bantul berdasarkan Tipologi dan Wilayah Administrasi Bulan Juli 2009

No	Wilayah administrasi	A	B	C	D	F	G	H	Jumlah	%
1	Ds.panggung harjo, kec. Sewon, Kab. Bantul	2							2	40%
2	Ds.canden, Kec. Jetis, Kab. Bantul	1							1	20%
3	Ds.Srihardono, kec. Pundong, Kab.Bantul	1							1	20%
4	Ds.Palbpang, Kec. Bantul. Kab. Bantul	1							1	20%
	Jumlah	5							5	100%

Keterangan :

- a. Masalah penguasaan dan kepemilikan tanah
- b. Masalah penetapan hak dan pendaftaran tanah
- c. Masalah mengenai batas / letak bidang tanah

- d. Masalah tuntutan ganti rugi tanah ex partikelir
- e. Masalah tanah ulyat
- f. Masalah tanah obyek landreform
- g. Masalah Pembebasan/ pengadaan tanah
- h. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan³

III. Tugas dan implementasi

a. Tugas

Kantor Wilayah

- 1) Pasal 23 Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006
- 2) Pasal 25 Keputusan kepala BPN RI No. 4 tahun 2006

Kantor pertanahan

- 3) Pasal 53 Keputusan Kepala BPN RI No. 4 tahun 2006

b. Implementasi

1. Jumlah kasus

Sengketa : 5 diselesaikan 1 kasus

Konflik : 2 diselesaikan- kasus

Perkara : 2 diselesaikan- kasus

2. Mekanisme Penyelesaian kasus

a. Sengketa

³ Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Tanggal 21 Nov 2013

Pengaduan melalui surat yang bisa ditanggapi dan diselesaikan dengan surat tanggapan, sedangkan yang tidak bisa diselesaikan melalui surat tanggapan diadakan mediasi dengan mengundang pihak-pihak yang terkait

b. Konflik :

.....NIHIL.....

c. Perkara dan menghadiri persidangan dengan membuat dan menyerahkan jawaban, duplik, menyampaikan bukti-bukti tertulis, memeriksa saksi-saksi dan membuat kesimpulan.

d. Mekanisme penyelesaian kasus yang menonjol melalui :

1. Pengumpulan data
2. Resume pengaduan
3. Cek lapangan
4. Mediasi
5. Kajian hukum

Analisa Kecenderungan :

Jumlah sengketa bulan Juni 2009 sebanyak 7 kasus, sedangkan untuk bulan Juli 2009 cenderung turun 5 kasus. Untuk perkara bulan Juni 2009 sejumlah 2 perkara, bulan Juli 2009 sebanyak 2 perkara sehingga kecenderungan sama dari bulan kemarin.

IV. Administrasi dan Kendali

a. Kekuatan Dukungan

- 1) Personil : 5 orang

- 2) Jumlah kasus : 7 kasus
- 3) Keuangan : Rp. 29.000.000,-
- 4) Sarana : 2 unit computer

b. KENDALI

- 1) Mediasi : - kali
- 2) Penelitian : 1 kali
- 3) Rapat koordinasi : - kali
- 4) Hadiri siding : 2 kali
- 5) Rapat Staf : - kali

B. Hambatan yang dihadapi Badan Pertanahan dalam merealisasikan perannya mengatasi konflik pertanahan

Dari sejumlah kasus sengketa tanah yang sebagian besar telah selesai pada umumnya merupakan sengketa waris.

Hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tanah antara lain :

1. Kanwil Propinsi D.I. Yogyakarta adalah instansi yang hanya bertanggung jawab untuk urusan administratif, tidak berwenang untuk melakukan uji materiil dalam rangka menemukan kebenaran terhadap sengketa yang berkenan dengan data yuridis dan atau data fisik. Uji materiil tersebut merupakan kewenangan Lembaga peradilan , namun sering sekali pihak yang bersengketa kurang memahami porsi kewenangan tersebut.
2. Dalam hal upaya penyelesaian sengketa memerlukan koordinasi antar instansi, koordinasi yang diharapkan, tidak selalu dapat dilaksanakan.
3. Sering sekali sulit melaksanakan putusan pengadilan dalam hal terdapat putusan pengadilan perdata, pidana dan tata usaha negara dari Pengadilan Negri, Peradilan Tata

Usaha Negara sampai dengan kasasi bahkan peninjauan kembali yang acapkali tidak konsisten satu sama lain terhadap obyek sengketa.

- a. Cara mengatasi hambatan diatas adalah:
 1. Di bidang peraturan perundang-undang diperlukan:
 - a) Upaya sungguh-sungguh untuk melakukan sinkronisasi berbagai peraturan perundang-undangan.
 - b) Penegakan Peraturan Perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten
 - c) Kesamaan interpretasi terhadap ketentuan peraturan perundangan dan tindak selanjutnya.
 - d) Di bidang kelembagaan diperlukan pembagian peran tugas dan tanggung jawab dalam pengelolaan sumber daya agrarian antar sektor, antar Pemerintahan Pusat, Provinsi dan Kabupaten/ Kota disertai koordinasi dalam pelaksanaannya.
 - e) Di bidang penyelesaian sengketa: perlu terus dilakukan upaya peningkatan efektifitas dan peningkatan kualitas penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui kewenangan administrative secara musyawarah/mediasi, melalui putusan pengadilan serta melalui koordinasi antar sektor.

Hambatan yang mengenai tekhnis penyelesaian tidak ada dari berbagai pengaduan kasus pertanahan yang ada di DIY umumnya atau di Kota, Kabupaten Sleman ataupun di Kantor Pertanahan Bantul ini, tetapi dalam penanganan penyelesaian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten bantul harus sedikit perlu kesabaran dalam menangani masyarakat dari berbagai kalangan masyarakat yang melakukan pengadunan ke kantor pertanahan karena dari masyarakat sendiri terkadang menyampaikan suatu keluhan atas apa keinginan yang mereka

inginkan yang berkaitan hak atas permasalahan tanah tersebut dari masing-masing pihak saling menyampaikan pandangan tentang sengketa saling memotong pembicaraan dari para pihak tetapi disini mediator mempunyai peran penting dalam penengah suatu penyampaian dari kedua belah pihak, sketika pihak masing-masing pihak saling memotong pembicaraan maka dari pihak mediator mengambil keputusan untuk menunda mediasi atau melakukan pertemuan awal kepada para pihak secara terpisah. (Wawancara yang dilakukan dengan Ibuk Eti Yuli Hartati, SH. Tanggal 25 Nov 2013.

D. Kelembagaan Pertanahan Keraton Yogyakarta sebelum dan sesudah Berlakunya UU No 12 Tahun 2013 sebagai inspirasi kearifan lokal

1 Sejarah Pengaturan Pertanahan di DIY

Bagi Masyarakat Yogyakarta tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena itu masalah pengaturan tanah di Yogyakarta sudah seharusnya dilakukan. Pengaturan hak milik atas tanah Kasultanan Yogyakarta dan Paku Alaman di Kota Yogyakarta telah diwujudkan dalam berbagai Undang-undang, adat kebiasaan, praktik-praktek yang mengatur hak dan kewajiban, serta hubungan hukum orang dengan tanah.

Mengenai pola penguasaan tanah (Land Ternur) pengaturan mengenai hak milik tanah atas tanah di Yogyakarta pada mulanya sangat terkait erat oleh adat kebiasaan yang tidak tertulis. Pemilikan tanah di Yogyakarta disebut hak pakai secara turun temurun dan hak itu diperoleh dari Sultan. Pada tahun 1917 hingga 1925 telah dilakukan reorganisasi pemilikan tanah di Yogyakarta, dengan tujuan menata kembali system pemilikan tanah dan penguasaan tanah di Yogyakarta yang pada mulanya merupakan milik dan kekuasaan Raja. Tanah itu tidak memiliki status

hukum yang jelas, sehingga tidak ada peraturan yang mengatur tentang pemindahan hak milik, seperti jual beli dan sewa menyewa.

Tanah dengan masyarakat hukum adat hubungannya sangat erat, tanah sebagai tempat tinggal dan mata pencaharian anggota masyarakat. Hubungan masyarakat dengan tanah tidak hanya bersifat dari segi yuridis saja, tetapi juga telah menunjukkan hubungan yang bersifat magis dan religius. Munculnya hubungan yang erat dengan tanah memiliki beberapa fungsi baik sebagai harta kekayaan maupun tempat tinggal, tempat usaha, masjid, maupun sebagai kuburan. Oleh karena itu tanah didalam masyarakat hukum adat mempunyai arti dan status tersendiri apabila dibandingkan dengan harta benda lainnya.⁴

Mengenai penggunaan tanah pada sejarahnya, dalam program pengembangan wilayah Kota Yogyakarta, dibangun ke arah utara berupa pasar , benteng kompeni, tempat tinggal residen, dan patih, serta kampung-kampung yang mengelilingi istana sebagai tempat tinggal para bangsawan dan pegawai istana. Demikian pula perkampungan orang Belanda dan Cina berkembang ke arah utara yang terletak di luar tembok benteng Keraton. Letak istana Kasultanan Yogyakarta yang berada di pusat Kota Yogyakarta dikelilingi oleh benteng. Daerah ini biasanya dikenal sebagai jeron benteng yang terdiri atas alun-alun utara, terata, pagelaran, Sitihiinggil kidul, dan Alun-alun kidul, istana yang terletak di pusat Kota Yogyakarta merupakan tempat tinggal Raja. Sedangkan Kadipaten Pakualam berada di sebelah timur Kasultanan Yogyakarta, sebagai tempat tinggal Raja Paku Alaman.⁵

⁴ Hadi Suprpto, 1977, *Ikhtisar perkembangan Hukum Tanah DIY*, Karya kencana, Yogyakarta, hlm.2

⁵ Djoko Soekiman, 1986, *Sejarah Kota Yogyakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, hlm.8

Daerah-daerah pemukiman Kota Yogyakarta dibangun bersebelahan dengan poros besar Utara-Selatan setelah melintasi Istana dari ujung dan alun-alun utara jalan Malioboro hingga Tugu. Daerah pemukiman itu diberi nama sesuai nama kelompok pekerjaan yang pernah menempati. Untuk daerah disebelah selatan dan barat Kota Yogyakarta digunakan sebagai tempat Pabrik-pabrik gula yang dimiliki oleh orang-orang Asing, yang berkembang dan menyerap tenaga kerja Masyarakat Kota Yogyakarta.

1. Pengaturan Tanah Sebelum Reorganisasi

Asal usul tanah Sultan Ground dan Paku Alam Ground tidak lepas dari sejarah Kasultanan Yogyakarta. Atas hasutan Kompeni (VOC), terjadilah penyerangan oleh masyarakat Cina terhadap Kerajaan Mataram di bawah Sri Sunan Paku Buwono II yang dikenal sebagai Geger Pecinan. Harapannya, ada permintaan bantuan dari salah satu pihak kepada Kompeni untuk menumpas pihak lain. Ternyata benar, Sunan meminta bantuan. Lahirlah perjanjian yang isinya antara lain Sunan harus menyerahkan Pulau Madura, Rembang, Ambarawa, Jepara, Surabaya, daerah pesisir, serta daerah sungai besar yakni Sungai Bengawan Solo dan Kali Brantas.

Tahun 1749 beberapa hari sebelum Sunan II mangkat, Van Hohendorf sebagai Gubernur dan Direktur Jawa, berhasil membujuk Sunan untuk menandatangani penyerahan Mataram kepada Kompeni. Dalam perjanjian todongan itu, Belanda ingin menyelenggarakan pemerintahan Kerajaan Mataram untuk kepentingan Mataram dan rakyatnya. Dengan demikian, Sunan sudah tidak punya

kedaulatan lagi terhadap Kerajaan Mataram. Namun Pangeran Mangkubumi tetap melawan Belanda. Van Hohendorf mengundurkan diri dan diganti oleh N. Hartingh. Dalam kunjungan ke Semarang, Belanda mengajak berunding Pangeran Mangkubumi karena Belanda tidak mampu lagi melanjutkan peperangan. Hasil dari perundingan itu, Mataram dibagi dua. Mangkubumi yang kemudian mendapat gelar Sultan berhak atas wilayah bagian barat. Sedangkan Sunan Paku Buwono III diberi kewenangan atas wilayah di sebelah timur atau Surakarta. Perjanjian itu dilakukan di Ganti pada 13 Februari 1755 dan dikenal dengan sebutan Perjanjian Ganti. Jadi, perjanjian Ganti itu adalah salahsatu bukti yuridis tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground. Itu juga bukan warisan, tapi hasil perang melawan Belanda.⁶

Status Sultan dan Pakualaman Ground setelah perjanjian Ganti Perjanjian Ganti merupakan sumber hukum penggunaan gelar Pangeran Mangkubumi menjadi Sultan Hamengku Buwono yang bertakhta. Ini berarti subyek hak yang sah atas tanah Yogyakarta dengan kewenangan yang penuh sebagai hak milik menurut hukum. Sejak tahun 1755 hingga 1863, urusan tanah ada di tangan Sultan, dan Belanda menerima serta mengakui hal itu. Tidak pernah ada yang menentang, mencegah, atau mengatur, termasuk pemerintah Belanda. Sepanjang 1777-1863 itu, pengaturan tanah keraton sebagai berikut:

- a. Tanah Keprabon Dalem (artinya tanah yang menyangkut keberadaan Raja).
- b. Tanah Dede Keprabon Dalem (artinya tanah yang tidak menyangkut keberadaan Raja).

Pengertian *Keprabon Dalem* dapat diartikan dalam dua pengertian, yaitu

⁶ Suyitmo, *Asal-usul Tanah Sultan Ground dan Pakualam Ground*, <http://www.korantempo.com>, edisi 20 mei 2009.

serangkaian persyaratan untuk kepentingan Raja, dalam bentuk benda bergerak dan benda tidak bergerak untuk mendukung dan memenuhi keberadaan seorang Raja. Benda-benda bergerak tersebut berupa pusaka-pusaka kerajaan, seperti : Banyak dalang, Sawung galing, Hardowaliko, Kacu emas, Tombak pusaka, Keris, Bendera pusaka dan banyak pusaka-pusaka lainnya. Menyangkut karena pentingnya benda-benda tersebut maka pada waktu Mataram pecah menjadi dua pada tahun 1775, pembagian tanah atau wilayah waktu itu diikuti pula dengan pembagian benda-benda pusaka kerajaan.

Tanah Keprabon Dalem yang berupa benda tidak bergerak antara lain : Alun-alun, Pesanggrahan, Sitihinggil, Masjid, Mandungan, Kraton dan sebagainya. Tanah-tanah untuk mendirikan berbagai Keprabon Dalem itu semua berada pada wilayah lingkaran konsentrasi Keraton, dengan kata lain Tanah Keprabon Dalem adalah semua tanah di lingkungan Keraton yang keberadaannya dilestarikan untuk mendukung dan memenuhi serangkaian persyaratan-persyaratan berbagai jumenengnya Raja.

Mengenai tanah *Dede Keprabon Dalem* yaitu segala sesuatu keperluan Kerajaan yang tidak langsung berhubungan dengan tahta Kerajaan. Tanah-tanah Dede Keprabon Dalem dipergunakan untuk :

- a. Mendirikan rumah-rumah tinggal bagi putro-sentolo dalem, seperti Pangeran Adipati anom, Pangeran Hangabehi dan lainnya.
- b. Mendirikan rumah-rumah tinggal bagi para abdi dalem, seperti pepatih dalem (disebut Kepatihan), para nayoko (disebut Kanayakan) dan lainnya.
- c. Sebagai gaji para Sentolo dalem dan Abdi dalem, disebut tanah lungguh/tanah

bengkok

- d. Dibagi-bagikan kepada para Kawulo Dalem (rakyat biasa) dengan hak anggaduh turun-temurun.

Pada awal abad 19 banyak orang-orang non pribumi yang melakukan usaha di Daerah Yogyakarta, yang dulu di sebut “Vorstenlanden”. Tanah-tanah tersebut dianggap kepunyaan Raja, rakyat hanyalah memakai untuk usaha saja atau disebut anggaduh. Jika yang dikuasai tanah pertanian maka mereka diwajibkan menyerahkan $\frac{1}{2}$ atau $\frac{1}{3}$ bagian dari hasil pertanian itu, jika yang dikuasai tanah pekarangan maka mereka disuruh melakukan kerja paksa. Untuk anggota keluarga yang berjasa dan patuh kepada Raja, mereka diberikan tanah-tanah sebagai nafkah. Dalam hal pemberian tanah itu ada timbal balik pula yaitu pelimpahan hak Raja atas tanah-tanah yang diberikan, Raja berhak menuntut kerja paksa. Stelsel ini disebut stelsel apenage.⁷

Kota Yogyakarta sebagai pusat kerajaan masyarakat memiliki budaya feodal. Oleh karena itu, stratifikasi masyarakat Yogyakarta terbagi menjadi 3 lapisan berdasarkan hak atas tanah serta kewajiban mereka, yaitu lapisan pertama, Sultan sebagai penguasa wilayah Yogyakarta yang tinggal di Kraton, lapisan kedua, terdiri atas kerabat Keraton atau Bangsawan keturunan Raja dan Pejabat tinggi Kerajaan, Kedua lapisan itu disebut *wong gedhe*. Sedang lapisan ketiga adalah masyarakat bawah atau masyarakat pengelola tanah Raja.

Kekuasaan Sultan yang sangat besar di Yogyakarta, mengakibatkan penduduk hanya memiliki Hak pakai saja atas tanah-tanah yang mereka kelola. Hak-hak pakai itu tetap dimiliki oleh penduduk selama tidak menimbulkan ketidak

⁷ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I, Cetakan Ke delapan, Djambatan, Jakarta, hlm.95

cocokan bagi sultan dan pemegang apenage. Penduduk dibebani pajak yang sangat tinggi dalam mengelola tanah-tanah milik Raja. Raja mengutus atau menempatkan orang-orang yang disebut *bekel* dalam memungut hasil tanaman rakyat. Para bekel ini mendapatkan hasil $1/5$ dari hasil tanah yang dikelola rakyat. Sisanya $2/5$ dikurangi lagi $2/5$ untuk pengusaha. Pemberlakuan pajak yang sangat tinggi mengakibatkan hutang rakyat kepada Sultan semakin bertambah banyak, dipihak lain tekanan dari pemegang apenage menyebabkan munculnya perpindahan hak-hak milik atas tanah yang digunakan kepada pemilik baru.

Penggunaan tanah sebelum masa reorganisasi (1914) diatur sebagai berikut:⁸

- a. Tanah yang dipergunakan untuk kepentingan dan perlengkapan Sultan sendiri yaitu : Alun-alun, Pagelaran, sitihinggil, Mendungan (Keben), Sri Panganti dan Keraton. Tanah tersebut disebut tanah Keprabon seperti yang diuraikan diatas.
- b. Tanah yang diberikan dengan Cuma-Cuma untuk dipakai pemerintahan Belanda (NIS), seperti tanah untuk Benteng Vredenberg, Kantor Keresidenan, Stasiun Kereta Api.
- c. Tanah-tanah yang diberikan kepada orang-orang Belanda dan Tionghoa dengan Hak Eigendom dan Hak Opstal.
- d. Tanah golongan, yaitu tanah-tanah yang diberikan oleh Sultan kepada pegawai-pegawai kerajaan.
- e. Tanah Kasentan, yaitu tanah-tanah yang oleh Sultan diberikan kepada kerabat atau sentana Dalem dengan Hak pakai.
- f. Tanah pekarangan Bupati, semula termasuk tanah golongan, tetapi dalam

⁸ K.P.H Notoyudo, 1975, *Hak Sri Sultan Atas Tanah di Yogyakarta*, Museum Kraton, Yogyakarta

perkembangannya dilepaskan dari ikatan golongan dan menjadi tanah pekarangan dari pegawai-pegawai lebih tinggi lainnya dengan kampung-kampung disekelilingnya.

- g. Tanah kebonan, yaitu tanah yang ditanami pohon-pohon an dan buah-buahan serta pekarangan, biasanya terletak diluar pusat ibukota yang diberikan kepada Papatih Dalem dengan Hak Pakai.
- h. Tanah rakyat biasa, yaitu tanah yang tidak termasuk jenis tanah tersebut diatas yang diletakkan langsung dibawah pemerintahan Kapatihan.
- i. Sawah-sawah yang lurus oleh bekel-bekel atau tanah maosan Dalem.

2. Pengaturan tanah setelah Reorganisasi

Untuk meringankan beban rakyat dan menghindari adanya kesenjangan ekonomi, Sultan dan Paku Alam mengadakan reorganisasi bidang ekonomi dan agrarian. Reorganisasi dilaksanakan dengan dikeluarkannya Rijktsblad Kasultanan No.16 Tahun 1928 dan Rijktsblad Paku Alaman No.18 Tahun 1918. Aturan-aturan baru tersebut adalah :

- a. Menghapus system lungguh/apenage, pejabat kraton yang dulunya diberikan gaji berupa tanah lungguh/tanah jabatan dihapuskan dan diganti dengan gaji berupa uang.
- b. Membentuk kelurahan-kelurahan dan diberikan tanah (tanah kas desa), hasil dari tanah itu digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan kelurahan maupun pembangunan masyarakat serta gaji bagi pejabat-pejabat desa.
- c. Memberikan hak atas tanah yang kuat bagi para kawulo dalem, rakyat diberikan hak anganggo turun temurun yang dapat dijual maupun digadaikan.

d. Mengubah dasar sewa-menyewa tanah.

Dengan adanya reorganisasi tersebut juga merubah hak-hak yang berhubungan dengan kepentingan rakyat, antara lain :

a. Hak anganggo turun temurun

Yaitu hak pakai yang dapat diwariskan kepada keturunannya, bahkan dapat memeralihkan haknya itu untuk sementara waktu maupun untuk selama-lamanya.

b. Hak anggaduh

Yaitu hak untuk memindahkan hak untuk sementara waktu (menjual sewa).

c. Hak Andarbeni (memiliki)

Yaitu hak yang diberikan kepada rakyat yang memakai tanah di Kota besar Yogyakarta. Bagi pemakai tanah yang diberikan hak andarbeni diwajibkan membayar pajak, disamping membayar pajak mereka juga dilarang mengalihkan, menyewakan ataupun menggadaikan hak milik atas tanah kepada orang asing

d. Hak yang didahulukan

Yaitu hak untuk didahulukan dalam mengerjakan atau mengelola tanah dari warga luar desa atau warga persekutuaan lain. Dengan demikian warga desa asli lebih diutamakan haknya.

e. Hak Blengket

Yaitu hak untuk didahulukan untuk membeli tanah yang letaknya bersebelahan jika tanah tersebut akan dijual. Jika hak ini tidak dipakai maka hak ini diberikan kepada orang lain yang sewarga, dengan syarat harga telah disepakati.

f. Hak pungut hasil

Yaitu hak yang dimiliki seseorang untuk mengelola atau menanami tanah yang

bukan miliknya. Untuk mengelola atau menanami tanah yang bukan miliknya tersebut harus ijin kepala desa terlebih dahulu.

Pengaturan hak-hak yang berhubungan dengan tanah tersebut merupakan aturan adat yang dibuat oleh kerajaan Yogyakarta. Selain aturan-aturan tersebut di Yogyakarta juga berlaku aturan-aturan hukum barat antara lain :⁹

- a. Staatsblad 1870 No. 118 (Asas Domein verklaring-Agrarisch besluit)
- b. Staatsblad 1875 No. 179 Larangan penjualan tanah dari bangsa Indonesia kepada bangsa bukan Indonesia.
- c. Staatsblad No. 475 Tahun 1915 Tentang penetapan hak kebendaan oleh daerah swapraja.
- d. Burgerlijk Wet Boek (BW) atau Kitab Undang-undang Perdata.

Dalam konsiderans Staatsblad No. 474 Tahun 1915 ditegaskan bahwa di atas tanah-tanah yang terletak dalam wilayah hukum swapraja, dapat didirikan hak kebendaan yang diatur dalam Burgerlijk Wetboek (BW), antara lain :

- a. Tanah Recht Van Eigendom

Tanah yang berstatus Recht Van Eigendom ini berdasar pada pasal 570 BW, yaitu hak untuk mempunyai kenikmatan yang bebas atas suatu benda dan untuk menguasai itu dengan cara seluas-luasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang berwenang untuk mengadakan itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain. Di daerah luar Yogyakarta dan Surakarta, pemerintah kolonial belanda memberikan atas pasal 51 ayat (2), dengan pembatasan:

- 1) Hanya digunakan untuk perluasan kota, desa dan untuk keperluan kuburan.

⁹ Hadi Suprpto, 1977, *Ikhtisar perkembangan Hukum Tanah DIY*, Karya kencana, Yogyakarta, hlm.8

- 2) Untuk mendirikan dan memperluas bangunan kerajinan.
- 3) Luasnya tidak lebih 10 bahu.

Hal ini dapat diberikan kepada semua orang termasuk bangsa Indonesia. Sedangkan di daerah Yogyakarta pemberian dilakukan oleh Raja dan hanya diberikan kepada bukan bangsa Indonesia dan digunakan untuk mendirikan pabrik, rumah-rumah dan sebagainya.

b. Tanah Recht Van Opstal

Tanah yang dibebani dengan hak recht van postal diatur dalam pasal 711 BW, yang menyatakan bahwa hak postal ialah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas tanah milik orang lain. Hak postal ini hanya berlaku kurang lebih 30 tahun dan apabila ada kesepakatan kedua belah pihak maka dapat diperpanjang lagi. Tanah yang dibebani dengan hak opstal ini biasanya diperuntukan bangunan-bangunan untuk dihuni para pengusaha perkebunan atau pertanian di sekitar pabrik-pabrik atau di kota-kota maupun di tempat-tempat peristirahatn mereka. Bilamana waktunya sudah habis akan tetapi tidak minta perpanjangan waktu lagi, maka bangunan beserta tanamannya yang berada di atasnya menjadi milik para pemilik tanahnya dengan member ganti rugi harga bangunan beserta tanamannya itu selama pemilik tanah belum memberi ganti rugi bangunan-bangunan beserta tanamannya itu pemilik hak postal masih diperbolehkan menempati bangunan tersebut.

c. Tanah Recht Van Erpacht

Tanah dengan hak recht van erpacht dituangkan dalam pasal 720 BW, yang menyatakan bahwa erpacht ialah hak kebendaan untuk mendapatkan kenikmatan

sempurnanya dari benda tetap orang lain dengan syarat membayar erpacht setiap tahun sebagai pengakuan terhadap orang lain. Biasanya digunakan untuk perkebunan dan perusahaan pertanian dengan jangka waktu 75 tahun.

d. Tanah Recht Van Vruchtgebruik

Tanah yang dibebani dengan hak recht van vruchtgebruik diatur dalam Pasal 756 BW. Tanah dengan hak vruchtgebruik ialah suatu hak kebendaan dimana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil dari suatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dengan kewajiban memelihara sebaik mungkin. Hak vruchtgebruik (hak pakai hasil) berakhir apabila :

- 1) Karena meninggalnya si pemakai tanah.
- 2) Tenggang waktu telah habis dan syarat-syarat telah terpenuhi.
- 3) Karena pencampuran, ialah apabila hak milik dan hak pakai hasil menjadi satu di tangan satu orang.
- 4) Karena pelepasan hak oleh pemakai tanah kepada pemilik.
- 5) Karena kadaluarsa, apabila pemakai tidak menggunakan selama 30 tahun maka hak ini hangus.

2 Perberlakuan Hukum Tanah Nasional di DIY

Di keluarkannya Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) oleh pemerintah adalah untuk menghilangkan dualisme dalam peraturan perundang-undangan dalam bidang agrarian di Indonesia. Yaitu adanya hukum agrarian yang di dasarkan pada hukum adat, dan hukum agrarian yang di dasarkan pada hukum barat. Tetapi untuk propinsi daerah Istimewa

Yogyakarta dualisme tersebut tetap ada, bahkan waktu itu UU No.5 Tahun 1960 belum dapat di berlakukan. Hal tersebut di karenakan sebelum di keluarkannya UUPA di DIY telah ada peraturan Perundang-undangan daerah di bidang pertanahan yang dikeluarkan berdasarkan Undang-undang No.3 Tahun 1950 Tentang pembentukan Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, berupa peraturan-peraturan yang menyangkut urusan rumah tangga sendiri termasuk urusan bidang pertanahan.

Kewenangan mengurus sendiri bidang pertanahan, membuat pemerintah DIY mengeluarkan beberapa peraturan-peraturan daerah antara lain sebagai berikut :

- a. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No.5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di Yogyakarta.
- b. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No.10 Tahun 1954 tentang Pelaksanaan Putusan Desa mengenai peralihan hak andarbeni dari kelurahan dan hak anganggo turun temurun atas tanah dan perubahan jenis tanah di Yogyakarta.
- c. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No.11 Tahun 1954 tentang peralihan hak milik perseorangan turun temurun atas tanah.
- d. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No.12 Tahun 1954 tentang Tanda yang sah bagi hak milik perseorangan turun temurun atas tanah.
- e. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No.3 Tahun 1956 tentang Perubahan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No.10 Tahun 1954.

Dalam perkembangannya, sejak Kasultanan Yogyakarta bergabung menjadi satu dengan Kadipaten-Paku Alaman menjadi Daerah Istimewa

Yogyakarta (DIY) berdasarkan UU No.3 tahun 1950, maka di bawah kekuasaan Perda No.5 tahun 1954, hak kawulo dalem atas tanah yang berupa hak angango turun-temurun itu ditingkatkan menjadi hak milik turun-temurun. Tanah-tanah ini berdasarkan Perda DIY No.12 tahun 1954 didaftarkan ke kantor-kantor kelurahan dan kepada pemiliknya diberikan tanda bukti hak berupa *Letter D*. Untuk memberikan *letter D* ini dibutuhkan proses yang memakan waktu lama, maka sebagai bukti sementara diberikan *letter E*. Di kantor-kantor kelurahan, tanah-tanah itu dicatat dalam tiga buku masing-masing *letter A, B* dan *C*. Buku-buku itu memuat data mengenai subyeknya, obyeknya, dan asal-usul tanahnya. Sejak dilakukan pendaftaran berdasarkan Perda No.12 tahun 1954. Sultan tidak lagi menjadi pemilik atas tanah tersebut, bahkan dalam pengawasannyapun telah diserahkan sepenuhnya kepada Pemda Daerah Istimewa Yogyakarta.¹⁰

Perda No.5 tahun 1954 menyebutkan bahwa hak atas tanah yang terletak di dalam Kotabesar (Kotapraja) Yogyakarta, untuk sementara masih berlaku peraturan seperti termuat dalam Rijktsblad Kasultanan No.23 dan Rijktsblad Paku Alaman No.25. Dengan ketentuan bahwa tanah-tanah di Wilayah Kota Yogyakarta masih tetap berada dibawah kekuasaan Sultan ataupun Paku Alaman. Sedangkan untuk tanah-tanah Kasultanan yang dulunya digunakan untuk jalan lori Perusahaan Pertanian Asing, diadakan penyelesaian berdasarkan Perda DIY No.4 tahun 1954, tanah-tanah itu diberikan kepada kelurahan yang membawahnya dengan hak andarbe (hak milik), ataupun diberikan kepada

¹⁰ Sudjito, *Perkembangan Hukum Tanah Kasultanan Yogyakarta Hadiningrat*, Gajah Mada University, Yogyakarta, hlm.23

pemegang *letter C* ataupun Gandok yang sah dengan hak anganggo turun temurun. Diperkecualikan dari ketentuan itu adalah:

- a) Tanah-tanah bekas jalan lori yang dibutuhkan oleh pemerintah sendiri.
- b) Tanah-tanah bekas jalan lori yang pada pergunakan untuk kepentingan umum.
- c) Tanah-tanah bekas jalan lori di atas bekas halaman pabrik.
- d) Tanah-tanah bekas jalan lori yang telah diberikan kepada perseorangan dengan ijin Pemerintah

Kepada kelurahan ataupun pemegang gandok yang menerima tanah-tanah yang masih merupakan tanah Kasultanan Yogyakarta diurus langsung oleh Kantor Panitikismo. Dengan tugas-tugas yang harus dilakukan sebagai penanggung jawab tanah-tanah tersebut, sesuai dengan Surat Sri Sultan HB IX tanggal 3 Januari 1979 adalah:

- a) Mengidentifikasi tanah-tanah yang menurut keterangan resmi atau tidak resmi milik Sultan atau milik Keraton Yogyakarta, terutama yang sudah terdaftar dengan titel Sultan Ground (SG).
- b) Mengusahakan Surat Tanda bukti resmi berupa sertifikat atas tanah-tanah Kasultanan tersebut.
- c) Mengusahakan dibuatnya perjanjian tertulis antara pemakai atau penghuni setiap persil tanah itu dengan Kantor Panitikismo sebagai wakil Sultan yang dalam perjanjian itu pemakaian atau penghuni diwajibkan membayar uang sewa.

Dalam rangka mengemban tugasnya kantor penitikismo mengadakan inventarissasi, registrasi, pengawasan, penelitian dan penertiban penggunaan tanah-tanah

di Yogyakarta. Atas nama Sultan. Kantor Panitikismo membuat ketentuan sebagai berikut:

- a) Tanah dalam pemakaian tidak dapat diperalihkan kecuali hak-hak atas tanah yang bersifatnya sementara seperti : magersari, ngindung, hak pakai atau hak guna bangunan.
- b) Tiap-tiap peralihan hak atas tanah yang sifatnya sementara itu harus dengan ijin Kraton.
- c) Kecuali tanah keprabon dalem tanah-tanah lainnya dapat dimagersarikan/dilindungi.
- d) Dalam lingkungan Benteng, semua orang dapat magersari/ ngindung, kecuali orang Asing atau keturunan Asing.
- e) Magersari/ngindung tidak dengan jangka waktu tertentu dan akan berakhir jika magersari/ngindung itu dicabut, dialihkan atau penghuni meninggal.
- f) Jika magersari/ngindung itu tidak memenuhi syarat-syarat diatas, haknya dicabut.
- g) Magersari tidak dikenakan uang sewa, akan tetapi ngindung dikenakan uang sewa yang disebut penanggalan.

Adapun Pengertian mengenai magersari dan ngindung dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Pengertian Ngindung adalah turut menghuni rumah atau tanah dari pemilik tanah dan rumah, dia berkewajiban menjalankan tugas-tugas yang berhubungan dengan tanah atau rumah itu, misalnya : kerig desa, ronda, memperbaiki bendungan, selokan dan jalan

desa.

Ngindung bisa dibedakan ada dua macam, yaitu :

- 1) Ngindung biasa yaitu mempunyai rumah sendiri di atas tanah orang lain.
 - 2) Ngindung tlosor yaitu orang yang sama sekali tidak mempunyai tanah sendiri, semata-mata hidup dalam rumah bukan miliknya.
- b) Pengertian Magersari adalah turut menghuni tanah dan rumah dari pemiliknya, dalam hal ini pemiliknya itu dalah Sultan atau Putro sentono dalem. Orang yang magersari berkewajiban menjalankan tugas-tugas untuk kepentingan pemilik tanah dan rumah itu, misalnya sebagai juru taman, pekatik (pencari rumput), juru masuk dan sebagainya.

Sedangkan pemberian nama-nama kampung di Yogyakarta sebagaimana di kenal sekarang adalah nama-nama peninggalan dari orang yang magersari dulu, seperti : gamelan (tinggalnya juru gamel), taman (Juru taman), Namburan (tinggalnya penabuh tambur), sebagian lainnya nama kampung menunjukkan tempat tinggal dari kesatuan prajurit Kraton, seperti : Wirobrajan, Patang Puluhan, Nyutran, Dagen. sedangkan nama kampung yang menunjukkan tempat tinggal para abdi dalem yang mempunyai Profesi tertentu, misalnya : Tukang jahit/undagi di Dagen, tukang membuat nisan di Jlagran, Juru musik di Musikanan, Pesinden di Pesindenan, Juru lampu di Siliran.¹¹

Untuk tanah-tanah diluar kota Yogyakarta diberlakukan peraturan, yaitu untuk setiap wilayah kelurahan harus tersedia :

- a. Peta kalurahan

¹¹ Ibid., hlm.26

- b. Daftar letter A adalah untuk daftar yang memuat jumlah, luas dan jenis tanah persil-persil tanah dalam satu kelurahan.
- c. Daftar Letter B adalah daftar yang memuat nama-nama orang yang mempunyai hak atas tanah yang terletak dalam satu persil.
- d. Daftar Letter C adalah daftar yang memuat jumlah, luas dan jenis tanah yang dimiliki oleh tiap-tiap orang dalam satu kelurahan.

Setelah diberlakukannya Perda No.5 Tahun 1954, No.10 Tahun 1954, maka pengadministrasian dibidang pertanahan di wilayah Propinsi DIY sebetulnya sudah tertib, karena data yang berupa peta dan daftar tentang subyek maupun obyek haknya telah lengkap. Untuk pendaftaran peralihannya pun telah diatur yaitu :

- a. Tanah-tanah yang terletak didalam kota besar (Kota Praja) atau sekarang Kotamadya Yogyakarta peralihan hak atas tanah ditangani oleh "Kantor Urusan Tanah"
- b. Tanah-tanah yang terletak diluar Kotamadya Yogyakarta peralihan hak atas tanahnya ditangani oleh kantor kelurahan setempat. Yaitu dengan cara, mencatat kemauan/kehendak dari para pihak baik yang akan mengalihkan maupun yang akan menerima hak atas tanah beserta para saksi-saksinya kedalam "Buku Pemeriksaan Desa". Dari buku pemeriksaan desa tersebut lalu dituangkan kedalam "Surat Keputusan Desa", tersebut kemudian dikirimkan kepada Bupati melalui Kapanewon (sekarang kecamatan), setelah ada keputusan dari kabupaten lalu turun kembali ke kelurahan, oleh kalurahan putusan Bupati tersebut dipergunakan untuk melakukan pencoretan pada daftar Letter C atas nama pembeli.

Sejak munculnya kepemilikan individu dengan hak angguno turun temurun, hak andarbeni, dan ditambah dengan tuntutan kepentingan masyarakat akan tanah yang

semakin kompleks, di sisi lain sejak tahun 1954 dimana peran kepala desa dan luruh demikian pula perangkat-perangkat desa yang terlibat dalam struktur maupun fungsional di tingkat lapangan seperti, kadus, tokoh-tokoh kader pemerintah di desa maupun dusun yang terlibat intensif dengan semakin kompleksitas persoalan permasalahan pertanahan yang semakin membutuhkan peran penting penertiban dan keadministrasian pertanahan baik menyangkit kepemilikan maupun syarat-syarat pembuktian hak, bahkan menyangkut perencanaan penggunaan tanah untuk pembangunann pemerintahan desa. Peran kelokalan melalui tokoh formil dan informal local dan keadaerahan tersebut yang menjadi cikal bakal lahirnya model penyelesaian pertanahan berbasis kerarifan local.

3 Kebijakan Umum Pertanahan, Manajemen dan Administrasi Pertanahan di DIY

Secara berangsur-angsur kebijakan pertanahan di DIY menyesuaikan kebijakan umum sebagaimana yang menjadi spirit kebijakan agraria nasional yang mendasarkan pada Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria – walaupun sebenarnya secara substansi banyak kebijakan agraria di DIY menjadi inspirasi bagi pembuatan kebijakan agraria nasional. Penyesuaian secara garis besar dan formal dilaksanakan dengan memberlakukan secara total Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1984. Secara bertahap pula, keberlakuan UUPA tersebut diikuti dengan pemberlakuan peraturan perundang-undangan pelakasna baik di sektor agraria secara sempit maupun agraria secara luas.

E. Model Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Kearifan Lokal

1. Dasar Hukum

Pasal 18b point (2) menegaskan bahwa Negara mengakui satuan masyarakat adat dan hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan sesuai dengan prinsip negara kesatuan republic Indonesia.

Seiring dengan norma diatas, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 juga menegaskan bahwa Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalam dikuasai oleh negara dipergunakan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Selanjut berdasarkan Pasa 33 di atas, kemudian ditindaklanjuti dengan lahirnya UU Nomor 5 Tahun 1965 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana Pasal **2 menjabar dengan eksplisit bahwa** atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Diantara mandat yang terkandung dalam makna hak menguasai negara maka Pasal 2 ayat (4) UUPA menegaskan bahwa Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah

Dalam konteks untuk membangun system hukum agraria nasional maka

Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Berdasarkan beberapa norma konstitusional dan norma-norma dalam undang-undang pokok agraria dapat ditarik pokok-pokok pikiran penting sebagai berikut:

1. Konsep hak menguasai negara dan penjabarannya bidang keragrariaan dan pertanahan secara materiil dan formal ke dalam peraturan perundang-undangan
2. Memberi mandat untuk dibentuknya sistem hukum agraria nasional
3. Spirit hukum agraria nasional harus berlandaskan berdasarkan hukum adat sebagai hukum aslinya bangsa Indonesia
4. Perlu penjabaran lebih lanjut secara komprehensif ke dalam produk hukum turunan, kelembagaan keagrariaan nasional serta sistem penyelenggaraan urusan agraria dan pertanahan yang lebih jelas ke dalam sistem pemerintahan.

Sistem hukum agraria sejak dilahirkannya yang lebih sistematis berdasarkan UUPA mulai bersifat mandiri dalam pengertian

unsur hukum materiilnya yang bersifat abstrak dalam konteks pengaturan subyek, obyek, serta hak dan kewajibannya sudah jelas. Begitu pula pengaturan sifat formal yaitu pengaturan kelembagaan keagrarian yang bersifat konkrit menyangkut bagaimana mengakses hak atas tanah maupun cara penyelesaian sengketa sudah semakin jelas.

Hanya saja terdapat perkembangan yang menarik seiring dengan pergantian rezim, dimana pada masa setelah kemerdekaan sampai sebelum lahirnya orde baru, system hukum agraria diatur dalam system hukum agraria yang terpadu dengan UUPA sebagai peraturan basisnya, sementara itu rezim orde baru sampai sekarang system agraria baik sifat materiil maupun formil dilaksanakan melalui berbagai sector hukum diluar UUPA yang masih dalam rumpun sumber daya alam, ataupun disampingkan disektor –sektor hukum dan kelembagaan lainnya.

5. Pada dasarnya model penyelesaian sengketa tanah berbasis kerarifan local maupun hukum adat diakui dan difasilitasi dalam system hukum agraria nasional maupun dalam system hukum nasional umumnya. Hanya saja dalam pelaksanaannya sangat tergantung dari produk hukum ditingkat daerah begitu pula desa, eksistensi hukum tanah kebiasaan masyarakat setempat, hidupnya lembaga-lembaga adat yang ada dan masih eksistensya

tokoh –tokoh masyarakat adat.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA, bahwa Hukum Agraria Nasional berdasarkan hukum adat dengan mengindahkan unsure-unsur agama. Begitu pula dalam system agraria yang bersifat formil didukung oleh keberadaan system hukum nasional yang lain sebagai ontot UU Kekuasaan Kehakiman, yang mengakui dan penghormatan hukum adat dengan penggalan living law yang hidup dimasyarakat melalui prosedur upaya perdamaian yang terlebih dahulu diutamakan . Lebih lanjut, berbagai Undang-Undang sector sumber daya alam yang mengakui keberadaan masyarakat adat.

Pembangunan hukum nasional sebagaimana tercantum dalam Propenas, dalam RPJM dan RPJP menekankan pembangunan system hukum yang berbasis masyarakat adat.

2. Prinsip-prinsip

- a. Konsep tanah sebagai dual ownership – God-Human being
- b. Pengakuan hak individu sepanjang tidak merugikan kepentingan komunal
- c. Menjaga keberlangsungan ekosistem
- d. Kebersamaan
- e. Menjaga ikatan sosial
- f. Berpegang pada kultur dan tradisi secara kuat
- g. Ketaatan yang ditumpukan pada kesadaran para pihak terhadap prosedur hukum adat

- h. Penghormatan kepada tokoh-tokoh masyarakat (adat) sebagai pemimpin yang dipercaya

3. Konsep Hak Atas Tanah Adat Berdasarkan Paugeran Keraton

- a. Raja sebagai symbol pemegang penguasa tertinggi tanah dan keutuhan masyarakat
- b. Memperhatikan hak-hak kolektivitas
- c. Transendental magis
- d. Secara bertahap mengakui kepemilikan individu
- e. Hukum sederhana dan dinamis
- f. Peran tokoh masyarakat dan punggawa kerajaan yang strategis sebagai representasi peran kerajaan.

4. Model Proses Penyelesaian Sengketa

Model penyelesaian sengketa pertanahan berbasis kearifan local pada esensinya bentuk out put dari instrumentalisasi yang menjadi bagian dari proses pelebagaan system pertanahan adat. Model ini dikembangkan dari nilai-nilai konsep system administrasi pertanahan adat. Eksistensi hukum dan masyarakat dalam pandangan hukum adat sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan. Hukum dan masyarakat mengalami proses evolusi secara bersamaan sehingga masing sub system hukum dan sub system masyarakatnya mampu menjalankan fungsinya secara maksimal adanya gab antara keduanya menjadikan terdapat ketimpangan antara *das sollen* (seharusnya) dan *das sein*.

Sistem hukum colonial yang mendikhotomikan keberadaan hukum barat yang tertulis dan hukum adat yang tertulis membawa konsekuensi pengembangan

system hukum nasional yang timpang. Hal ini membawa dampak gap capaian tujuan dan cita-cita hukum yang berbeda jauh antara masyarakat pribumi pedesaan, serta pola hidup pertanian dengan masyarakat pendatang, perkotaan, masyarakat migrant. Masyarakat representasi pola barat yang lebih sejahtera berdampingan dengan masyarakat representasi dengan pola timur.

1. Unsur representasi hak menguasai negara sebagai refleksi dari hak otoritas raja.

Setiap satuan masyarakat sangat memerlukan element organisasi tertinggi yang berwibawa dan terpercaya. Organisasi tertinggi dalam masyarakat adat adalah masyarakat adat diwakili ketua adat. Representasi Hak Menguasai Negara sehingga model penyelesaian sengketa tanah berjalan efektif bahwa hak menguasai negara harus dijabarkan ke dalam batasan hak-hak dan kewajiban kerwajiban negara yang adil, pasti dan manfaat dimasyarakat. Pengaturan mengenai obyek, subyek, hubungan antara subyek dengan obyek dan lain-lain pembatasan antara kepentingan umum dan pribadi.

Dalam konteks model penyelesaian sengketa berbasis kearifan budaya kedaerahan, ketua daerah, raja , ataupun ketua adat berperan sebagai police maker sedemikian sehingga wibawa organisasi tertinggi tetap terjadi dan akan efektif menjadi resolutor konflik tanah.

2. Kohesifitas dari hak-hak sosial dan kepentingan umum di atas kepentingan individu

Kepentingan umum yang mewadahi seluruh pihak. Tali ikatan sosial yang mensejahterakan masyarakat diantaranya adalah terselenggaranya

kepentingan umum. Kepentingan umum secara makro mampu menutupi dan paling tidak member kesempatan yang sama tanpa diskriminatif untuk tercapainya kepentingan keluarga dan individu. Oleh karenanya kondisi negara di dalam mencapai kepentingan umum akan berkorelasi positif pada efektifitas model penyelesaian sengketa berbasis keadaaran.

3. Religiositas dan pemahaman multi dimensi di atas kesadaran kepemilikan tanah;

Efektivitas kaedah hukum terkait erat dengan kaedah yang lain. Setiap kaedah memiliki kekuatan dan kelemahan masing-masing. Kaedah agama yang dilapangan direfleksikan tingkat religiusitas produk aturan dan perilaku dan kebiasaan administrasi pemerintahan oleh tokoh-tokoh masyarakat. Religiusitas organisasi adat memberi korelasi positif terhadap kewibawaan organisasi pemerintahan dan aparat-aparatnya, sehingga mempengaruhi efektifitas penyelesaian penyelesaian sengketa. Ketaatan para tokoh-tokoh masyarakat meningkatkan integrity dan kepercayaan masyarakat.

4. Pengakuan dan penghormatan hak individu terhadap hak individu yang lain
Keseimbangan secara adil dan nyata kepentingan individu dan kepentingan umum menjadi refleksi eksistensi kematangan kultur dan struktur hukum dan kenegaraan. Penjabaran ke dalam produk hukum yang teknis dan ke dalam tingkat pemahaman aparat hukum di masyarakat sangat berkorelasi positif dengan penyelesaian sengketa tanah berbasis nilai-nilai adat.
5. Kelembagaan hukum yang dinamis

Kelembagaan adalah satuan ketugasan dan peran berikut system tata kerja yang terwadahi dalam unit badan tertentu yang perankan oleh aparat atau orang yang ditugaskan di dalamnya. Kelembagaan yang dinamis adalah kelembagaan yang elementya bersifat responsive menanggapi kompleksitas tuntutan perkembangan masyarakat.

Kelembagaan penyelesaian sengketa tanah berbasis nilai kedaerahan dan budaya setempat yang menjadi basis dukungannya didasarkan atas produk hukum yang dinamis, prosedur penyelesaian yang sederhana sesuai tingkat kesadaran hukum masyarakat, maupun system kualifikasi aparat atau orang yang melaksanakan yang berintegrity dan dipercaya masyarakat.

6. Peran aktif tokoh masyarakat

Model penyelesaian sengketa berbasis nilai adat perlu didukung system kualifikasi yang kompleks, lebih dari sekedar kualifikasi sebagai profesi tertentu, namun dipadu dengan kualifikasi rekam jejak secara formal maupun non formal yang menunjukkan tingkat kemampuan memimpin dan tingginya kepercayaan masyarakat serta mampu member solusi-solusi konkrit atas permasalahan di masyarakat.

Model penyelesaian sengketa berbasis nilai kedaerahann, peran aktif dari tokoh tokoh masyarakat yang demikian itulah yang menjadikan model ini memiliki keunikan dan keunggulan dengan didukung sruktur dan kultur kelembagaan adat.

5. Profil Penyelesaian Sengketa Tanah Keraton

Model penyelesaian sengketa tanah berbasis kearifan local lebih menunjukkan kepada model dengan pola alternative dispute resolution, baik melalui fasilitasi negosiasi, mediasi oleh tokoh masyarakat (adat) atau raja, ataupun pola arbitrase adat dengan ujung proses berupa keputusan (sabda) tokoh adat atau raja. Hal ini menunjukkan bahwa ADR di pedesaan sesungguhnya masih eksis dan menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi setiap warga masyarakat desa. Juga menunjukkan bahwa betapa pengadilan yang diciptakan oleh pemerintah, sebenarnya belum mendapatkan tempat yang bernilai urgen bagi masyarakat desa.

Lembaga ADR sesungguhnya juga merupakan model penyelesaian sengketa yang sangat cocok dengan karakter masyarakat pedesaan di banding dengan pengadilan yang cenderung konfrontatif, hitungan menang-kalah, lebih banyak menghitung aspek yang bersifat materialistik dengan mengabaikan unsur sosial, kekeluargaan yang sehat. Berbeda halnya dengan model ADR di pedesaan yang relatif lebih mengedepankan harmonisasi, menekankan aspek kekeluargaan, mempertimbangkan banyak aspek kepentingan, yang hal ini identik dengan karakter masyarakat pedesaan yang digambarkan sebagai masyarakat *gemicschaf*, yaitu masyarakat yang lebih mengedepankan sisi rasa tanpa menafikan sisi rasional, sifat komunalistik, hubungan satu terhadap lainnya yang cenderung tanpa pamrih, atau juga disebut masyarakat *volentarian*, yaitu masyarakat yang dalam interaksi sosialnya didasarkan kesukarelaan yang tinggi dalam berkorbar untuk satu terhadap lainnya.

Penelitian ini tidak memilah-milah penyelesaian sengketa menurut jenis-jenis sengketa tanahnya sebagaimana tersebut pada tabel 1, karena semua responden memberi keterangan yang

sama bahwa penyelesaian setiap jenis sengketa memerlukan cara-cara penyelesaian model ADR yang relatif sama.

Kualifikasi Juru Penengah

Juru penengah atau mediator atau juru ADR yang dimaksud di sini adalah orang atau kelompok orang yang dipercaya untuk memecahkan sengketa tanah di masing-masing dusun.

Juru penengah yang biasanya ditunjuk untuk menjadi penengah adalah:

1. Tokoh pemerintahan dusun
2. Tokoh Agama;
3. Tokoh sosial
4. Tokoh Adat

Penunjukan orang sebagai juru penengah tidak didasarkan pada simbol spesialisasi, namun lebih mengedepankan sisi pengetahuan, kompetensi sosialnya, pengalamannya. Walaupun demikian bukan berarti orang tersebut tidak mampu menangani kasus-kasus sengketa tanah. Dalam kenyataannya juru penengah tersebut sangat tahu hukum, khususnya hukum adat, eksistensi tanah berikut sejarah tanahnya. Kualifikasi yang demikian itu membuat juru penengah mempunyai kerja yang sangat praktis dan efektif.

Tokoh-tokoh yang menjadi juru penengah tersebut mempunyai tingkat dipercaya yang berbeda-beda. Derajat kepercayaan masyarakat kepada masing-masing tokoh ditentukan oleh tipe masyarakat tersebut. Kepercayaan masyarakat pedesaan dan yang tertinggi diberikan kepada tokoh pemerintahan desa/dusun. Hirarkis kepercayaan masyarakat kepada juru penengah dipengaruhi oleh kondisi masyarakat setempat. Dalam masyarakat pedesaan umum, kepercayaan masyarakat yang tertinggi memang diberikan kepada tokoh-tokoh formal. Sedang pada

masyarakat pesantren kepercayaan tertinggi diberikan kepada tokoh agama, misalnya desa-desa di sekitar Kota Gede. Namun secara umum kecenderungan kepercayaan diberikan kepada tokoh yang mempunyai kualifikasi berumur tua dan benar-benar mengetahui sejarah pertanahan di dusun setempat.

Walaupun setiap putaran generasi pasti ada seorang atau lebih tokoh yang dipercaya untuk menyelesaikan sengketa tanah namun secara formal tidak pernah ada pembinaan untuk menjadi seorang juru penengah. Pembinaan menjadi seorang juru penengah terjadi secara alamiah dan bersifat informal. Misalnya karena kebetulan berhubungan keluarga sehingga secara tidak langsung mendapatkan ilmu dan kepercayaan masyarakat.

Walaupun tidak ada pembinaan secara formal, namun masyarakat secara sadar meletakkan kualifikasi atau kriteria yang sangat mendasar sehingga seseorang dipercaya menjadi juru penengah yaitu;

1. Moralitas;
2. Netralitas;
3. Pengetahuan dan pengalaman

Moralitas mempunyai pengertian bahwa seorang juru penengah harus taat kepada agama, berbudi pekerti luhur, tidak pernah merugikan kepentingan orang lain, setidaknya dalam masalah tanah, dan orang yang patuh pada aturan-aturan di pedesaan.

Netralitas sebenarnya juga refleksi dari orang bermoral yakni orang yang tidak melihat kebenaran berdasarkan subyektifitas yakni mementingkan salah satu pihak, terpengaruh oleh jenis agama, hubungan darah, kedekatan, uang atau secara ringkas tidak terpengaruh fenomena kkn.

Pengalaman dan pengetahuan mempunyai arti bahwa seorang juru penengah walaupun bukan orang hukum tetap harus tahu tentang hukum tanah baik hukum tanah formal maupun hukum tanah adat yang masih hidup di masyarakat setempat. Pengetahuan belum cukup, masih harus ditambah dengan pengalaman menangani penyelesaian sengketa tanah. Karena di dalam pengalaman inilah kemampuan tidak hanya pada sisi hukum yang dimiliki seseorang diuji baik bidang sosial, kemampuan berimpati secara adil pada kedua pihak, dan lain-lain.

Dasar Aturan Penyelesaian Sengketa

Dasar aturan baik menyangkut prosedur beracaranya maupun hukum materilnya yang menjadi landasan dalam praktik ADR di desa tidak semata-mata bersifat formalistik.

Setidaknya ada tiga kelompok aturan yang dipakai dalam penyelesaian sengketa tanah secara damai:

1. Kelompok Aturan Negara

Kelompok aturan negara dalam hal ini adalah meliputi segala peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tanah misalnya: Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan lain-lain;

2. Kelompok Aturan Keraton/Desa/Dusun

Kelompok aturan desa atau dusun dalam ini setidaknya meliputi: buku Induk tanah desa Letter C, Buku Repartisi Desa, Buku Pamriksan Desa. Aturan-aturan tersebut sebenarnya berisi petunjuk penguasaan dan kepemilikan tanah di wilayah desa yang bersangkutan

3. Kelompok Aturan Adat

Kebiasaan-kebiasaan yang relatif sudah dibakukan dan dianggap benar serta bermanfaat bagi masyarakat setempat; misalnya asas pembagian waris *segendong-sepikul* yang artinya kurang lebih laki-laki mendapatkan dua kalinya hak perempuan, *aturan rembuk deso*, *rapat kuli sewu* yang artinya aturan-aturan yang berkaitan dengan rapat segenap pemilik atau penguasa tanah di desa setempat.

Walaupun aturan-aturan di atas berlaku namun yang sangat menentukan suksesnya penyelesaian sengketa tanah adalah kebijakan seorang tokoh yang dalam praktiknya sangat berpengaruh. Sering terjadi bahwa sengketa tanah dapat diselesaikan bukan karena berdasarkan hukum formal, namun lebih didasarkan oleh kebijakan dan kewibawaan juru penengahnya yang berimplikasi pada keseganan dan kerelaan kedua pihak untuk menerima hasil-hasil keputusan.

Pola Penyelesaian Sengketa Tanah

Secara sederhana pola penyelesaian sengketa tanah melalui ADR dipila menjadi tiga tahap yaitu pertama, tahap *musyawarah* dan kedua tahap *pelaksanaan hasil-hasil meusyawah*. Sedangkan tahap musyawarah dibagi menjadi tiga etape yaitu pertama *etape persiapan* yang meliputi penentuan juru penengah, konsolidasi juru penengah terhadap kasus yang dihadapi, penentuan tempat, waktu, undangan, dan sarana prasana yang penting untuk mendukung musyawarah. Kedua, *etape inti* meliputi pembukaan sebagai *conditioning*, mendengar keterangan dari pihak pemohon, mendengar keterangan dari pihak termohon, mendengar kesaksian baik dari pihak pemohon ataupun dari pihak termohon. Ketiga, *tahap penutup* meliputi,

menyimpulkan pembicaraan, membuat surat pernyataan perdamaian apabila sudah disepakati kemudian di tanda-tangani oleh kedua pihak, para saksi, dan terakhir menutup pertemuan.

Persiapan

Permintaan penyelesaian sengketa tanah, masuk pertama kali kepada kepala dusun. Kemudian kepala dusun menimbang perlu tidaknya dibuat team juru penengah atau cukup oleh kepala dusun sendiri. Penyelesaian sengketa tanah di desa melalui pendekatan tidak hanya dari sisi hukum formal, maka juru penengah tidak cukup satu orang. Tokoh-tokoh selain yang tahu masalah tanah juga acapkali dilibatkan yaitu: tokoh sosial, tokoh agama dan tokoh adat. Bahkan kalau dengan beberapa tokoh ditimbang kurang mampu menangani kasus tertentu, maka dapat dipersiapkan dengan cara *rembuk deso*, atau dalam bahasa lain *rapat kuli sewu*, yaitu mengundang banyak orang untuk diajak bermusyawarah terhadap sengketa yang dipandang rumit.

Karena banyaknya kepentingan yang harus dipertimbangkan dalam musyawarah dan juga untuk menghargai kepercayaan yang begitu tinggi dari kedua pihak, maka sebelum juru penengah melakukan musyawarah dengan kedua pihak, harus mengadakan konsolidasi yang didalamnya lebih banyak digunakan untuk mempelajari segenap hal yang menjadi fokus masalahnya maupun hal-hal yang mendorong terjadinya sengketa tanah. Dengan persiapan yang demikian sehingga juru penengah mengetahui secara benar yang menjadi masalah, tuntutan kedua pihak dan sarana apa untuk memberikan titik temu antara kepentingan kedua pihak. Konsolidasi yang bagus akan mewujudkan lebih sempurna apa yang menjadi motivasi kedua pihak yaitu selasainya sengketa tanah secara terpadu, kembalinya suatu kondisi harmonis pada

banyak aspek disamping aspek tanah. Secara ringkas, banyak kepentingan yang harus terselesaikan secara integral melalui praktik ADR di desa.

Untuk menyempurnakan konsolidasi team juru penengah maka data-data yang menginformasikan tentang status maupun asal-usul tanah yang menjadi sengketa dari segenap sumber informasi baik secara tertulis maupun tidak tertulis, harus dipelajari secara tuntas. Karena banyaknya hal yang harus dipelajari, maka rentang waktu yang dibutuhkan kadang agak lama antara satu minggu sampai satu bulan.

Setelah mengadakan konsolidasi, maka juru penengah menentukan tempat yang paling tepat untuk mengadakan musyawarah. Tempat yang dipilih harus merupakan tempat yang netral. Tempat tersebut biasanya tempat-tempat umum, misalnya: balai dusun, masjid, atau rumah salah satu tokoh masyarakat yang dipandang netral.

Musyawarah yang baik tentunya harus dihadiri segenap pihak yang bersengketa, saksi-saksi yang memang diperlukan dan juru penengah. Untuk melancarkan itu semua, ketua juru penengah membuat undangan untuk mereka agar hadir dalam forum musyawarah tersebut. Undangan tidak harus dalam bentuk tertulis, kadang cukup dengan lisan.

Waktu juga sangat berpengaruh untuk efektifnya musyawarah, oleh karena itu juru penengah menentukan waktu musyawarah berdasarkan:

1. setelah tercapainya konsolidasi juru penengah yang tuntas
2. memilih waktu dalam mana segenap pihak yang diundang dapat hadir;
3. memilih waktu yang kondusif untuk bermusyawarah, misalnya malam hari antara jam 20.00 sampai selesai dengan alasan pada malam hari tidak diliputi kesibukan oleh masing-masing pihak.
4. Waktu dapat pula ditentukan oleh kedua pihak

Penentuan waktu yang demikian itu tentunya sangat demokratis dan efektif untuk bermusyawarah. Berbeda dengan penentuan waktu sidang di pengadilan yang lebih ditentukan oleh majelis hakim yang bersifat baku dan harus perminggu, yang dalam praktiknya justru tidak efektif yang membuat penanganan perkara memakan waktu lama.

Berbeda jauh dengan pengadilan yang di dalamnya membutuhkan sarana-prasarana yang komplit maupun simbol formal yang mahal harganya, praktik ADR di dusun-dusun hanya membutuhkan sarana-sarana yang sederhana dan murah. Sarana yang paling primer adalah alat tulis untuk memvisualkan butir-butir pendapat yang ada dalam musyawarah maupun untuk menulis hasil kesepakatan yang telah terwujud dalam musyawarah. Sarana-sarana selebihnya bersifat sekunder dan penunjang saja.

Proses Inti Musyawarah

Setelah etape persiapan sudah dinilai cukup, maka juru penengah mengajak forum bermusyarah. Dalam tahap ini, pertama kali yang harus dilakukan oleh juru penengah adalah mengkondisikan forum untuk terlibat dengan segenap perhatiannya dan simpatinya agar musyawarah berjalan secara partisipatif dan penuh kekeluargaan. Hal-hal penting yang harus disampaikan oleh juru penengah untuk tujuan tersebut adalah:

1. Memulai kegiatan musyawarah dengan berdoa yang khusus menurut agama dan keyakinannya masing-masing. Walaupun model seperti ini sangat klasik dan tradisional namun ternyata dapat menimbulkan:
 - a. sikap merasa setara di hadapan Tuhan;
 - b. agar kebaikan dari Tuhan yang diikhtiari dengan musyawarah dapat terlimpah pada segenap pihak;

- c. tanggung jawab moral bersama sesama manusia dan warga masyarakat;
 - d. ada dorongan otonom atau dari dalam hati masing-masing individu untuk mencari jalan pemecahan yang terbaik terhadap kasus yang dihadapi.
2. Memberikan respon yang positif dan ucapan penghargaan yang setinggi-tingginya atas kehadiran segenap pihak khususnya tokoh-tokoh masyarakat yang telah sudi hadir. Walaupun penghargaan itu hanya dengan ucapan terimakasih, selamat datang dan atau sekedar diberikan air putih oleh pihak-pihak yang memfasilitasi forum yang bersangkutan;
 3. Mengharap dengan penuh hormat agar segenap anggota musyawarah menjunjung tinggi nilai-nilai sosial, kekeluargaan, agama, nilai-nilai hidup bermasyarakat dan hukum yang benar-benar hidup di masyarakat. Sesederhana apapun masalah tanah, pasti terkait dengan aspek sosial dan agama. Oleh karena itu aspek-aspek tersebut harus sebagai dasar pemecahan masalah tanah tersebut.
 4. Agar para saksi menyampaikan fakta secara jujur dan benar menurut apa yang memang hanya di ketahui sendiri.

Berdasarkan praktik tersebut dapat ditarik makna bahwa hal apa saja yang menjadi tujuan suatu musyawarah dalam praktik ADR di dusun-dusun. Kalau diringkas kurang lebih sebagai berikut:

1. Mencari keberan materiil atau yang secara nyata memang benar dan bermanfaat bagi kesemuanya;
2. Mengintegrasikan kembali berbagai aspek kehidupan bermasyarakat yang telah rusak akibat adanya sengketa tanah tersebut, proses memang dibutuhkan agar tercapai suatu kondisi yang normal kembali.

Proses demikian itu, oleh Prof. Dr. Soedikno, menyebutnya sebagai *restitutio in integrum* yakni kembali kepada keadaan yang integratif yang memang pada hakekatnya semua aspek kehidupan ini harus berintegrasi. Sehingga mekanisme dan relasi sosial berjalan menurut yang semestinya. Kalau berbagai aspek sosial tidak diintegrasikan maka akan menimbulkan banyak patologi sosial misalnya iri dengki, dendam, atau sampai ke perbuatan-perbuatan asosial yang lebih konkrit, misalnya prampokan dan pencurian. (Soedikno, 1990, 20)

Setelah segenap pihak dipandang sudah memahami orientasi yang benar dari tujuan musyawarah, juru penengah memberi kesempatan kepada para pihak untuk menyampaikan dalil-dalil yang menjadi dasar kepentingannya. Dalil-dalil yang dimaksud adalah fakta-fakta hukum yang menjadi dasar sahnya kepemilikan ataupun penguasaan atas obyek sengketa berikut fakta-fakta hukum yang berupa penyimpangan hukum yang telah dilakukan oleh pihak lainnya sehingga kepemilikan ataupun penguasaan pihak lawan atas tanah dikualifikasi tidak sah berdasarkan hukum yang berlaku.

Cara penyampaian fakta-fakta hukum maupun kepentingannya biasanya bersifat lisan walaupun dapat didukung oleh tulisan-tulisan yang sedemikian kalau fakta dan kepentingan yang akan disampaikan hanya mungkin dengan tertulis saja.

Dalam praktik ADR di desa-desa, para pihak bertindak sendiri tanpa memberi kuasa kepada seorang atau lebih kuasa hukum. Kondisi seperti ini lebih disenangi oleh juru penengah karena fokus permasalahan tidak melebar dan bias. Kepentingan para pihak mudah dibaca. Para pihak lebih mudah berekspresi sendiri menyangkut apa yang ingin disampaikan kepada juru penengah.

Kesempatan pertama biasanya diberikan kepada pemohon atau dalam bahasa pengadilan disebut penggugat. Aturan yang demikian itu tidak baku, oleh karena itu, dapat saja kesempatan pertama untuk mengutarakan hal-hal yang menjadi kepentingan termohon yang dalam bahasa pengadilan disebut tergugat.

Membandingkan dengan beracara di pengadilan maka beracara dalam praktik ADR di desa lebih sederhana. Kalau beracara di pengadilan, hakim lebih menyenangi para pihak mengangkat kuasa hukum, karena seorang kuasa hukum lebih tahu proses beracara di pengadilan dan dapat diajak berkomunikasi hukum. Bahkan untuk lebih ketat mencapai tujuan tersebut, ketika aturan beracara di pengadilan masih memakai HIR yaitu aturan tentang beracara di pengadilan produk Pemerintahan Hindia Belanda, proses beracara di pengadilan harus diwakilkan kepada kuasa hukum. Demikian pula segala hal yang disampaikan oleh para pihak kepada majelis hakim harus bersifat tertulis.

Barangkali, karena aturan yang demikian itulah, sehingga banyak masyarakat Indonesia tidak mampu dan tidak senang beracara di pengadilan, tentunya juga karena alasan-alasan lain, baik karena mahal biaya beracara ataupun mungkin karena lamanya proses beracara di pengadilan.

Setelah pihak pemohon menyampaikan dalil-dalil permohonannya dan permohonannya, maka pihak termohon diberi kesempatan menanggapi atau menyampaikan dalil tandingan brikut kepentingan balik. Tanggapan inipun biasanya disampaikan secara lisan, walaupun dapat pula didukung dengan tulisan. Materi yang disampaikan baik menyangkut dalil-dalil yang membantah kepemilikan ataupun kepengusaan pihak pemohon atas tanah sengketa, maupun penyampaian kepentingan balik atas tanah yang menjadi sengketa.

Proses tanggap-menanggapi dalam praktik ADR tidak serumit tanggap- menanggapi sebagaimana pada beracara di pengadilan dalam mana kalau di pengadilan dari acara gugatan, jawaban atau gugatan balik, replik, dan duplik, bahkan dapat terjadi sampai berulang-ulang sehingga memakan waktu sampai berbulan-bulan.

Etape berikutnya adalah mendengarkan kesaksian para saksi baik saksi-saksi yang diajukan oleh pihak pemohon maupun saksi-saksi yang diajukan oleh pihak termohon. Penyampaian keterangan dari saksi-saksi tetap dalam dikondisikan kekeluargaan. Saksi-saksi memberikan keterangan baik karena dengan berinisiatif sendiri ataupun karena memang diajukan pertanyaan dari para pihak maupun juru penengah. Saksi-saksi diajukan bukan untuk memojokan pihak-pihak yang bersengketa namun sekedar untuk membulatkan dalil-dalil dari pihak-pihak yang bersengketa. Kesaksian para saksi sangat bermanfaat untuk menjadi pertimbangan dalam memberikan alternatif pemecahan yang adil dan efektif.

Berbeda dengan kesaksian yang diajukan di pengadilan, mereka dimintai keterangan lebih banyak untuk menjadi ajang konfrontasi bagi segenap pihak yang bersengketa. Sehingga tidak jarang terjadi bahwa para saksi justru menjadi bulan-bulanan pertanyaan yagn disampaikan oleh segenap anggota sidang.

Setelah para pihak yang bersengketa merasa sudah cukup menyampaikan segenap dalil-dalil maupun mengajukan segenap kepentingannya berserta merasa terdukung oleh segenap kesaksian yang telah diajukan, maka juru penengah memberikan pendapat secukupnya berdasarkan keahliannya. Tokoh pemerinta social akan memberikan pendapatnya yang berkaitan dengan hidup bermasyarakat yagn di dalamnya banyak aspek yang harus

dipertimbangkan, sedangkan tokoh agama membrikan saranya berkaitan dengan perlu ditegakkannya nilai-nilai agama, budi pekerti, saling tolong-menolong dalam kebaikan.

Pada proses ini secara jelas terasakan, masing-masing pihak menyadari pentingnya bahwa tanah harus dimaknai tidak sekedar beraspek hukum, namun juga mempunyai aspek social, ekonomi, dan riligijs. Sehingga jalan untuk memecahkan sengketa tanahpun tidak dapat dipecahkan secara parsial.

Hal ini memperkuat tesis yang mengatakan bahwa masyarakat desa, barang kali juga pada masyarakat perkotaan, tidak biasa memilah-milah secara tegas satu aspek kehidupan dengan aspek lainnya. Kalau hukum dibuat untuk mengintegrasikan aspek-aspek yang telah drusak, berarti kata *integrasi* mengadung makna menemukan kembali dalam kesatuan yang kuat berbagai aspek kehidupan yang telah dirusak akibat adanya penyimpangan hukum.

Secara hukum, juru penengah berusaha melihat masalah dari kelompok hukum yang lebih komprehensif. Hal ini dilakukan karena sisi-sisi formal pada kepemilikan ataupun penguasaan tanah di desa cenderung tidak ada. Oleh karena itu, hukum adat dan catatan-catan di kantor desa maupun dusun yagn terkait dengan obyek sengketa sangat dibutuhkan.

Secara teoritis, juru penengah dalam praktik ADR ternyata telah berusaha melakukan tahap-tahap hukum yang professional yaitu: *konstantir, kualifisir, dan konstituir*. Kontatir artinya bahwa juru penengah telah memilah berbagai aspek-aspek tindakan penyimpangan yang telah dilakukan oleh para pihak yang terkait langsung dengan sengketa. Kualifisir mengandung arti bahwa juru penengah telah mengkualifikasi, sebenarnya semgketa tamah yang terjadi mempunyai karakteristik seperti apa disbanding sengketa-sengketa lainnya. Kontituir

mempunyai konteks bahwa juru penengah berusaha mencari jalan keluar untuk mengatasi sengketa yang terjadi. Hanya saja jalan keluar yang ditawarkan bersifat alternatif.

Pada tahap inilah, juru penengah diuji kemampuan dan pengalamannya dalam memecahkan sengketa tanah. Mengapa pengalaman, pada dasarnya berbagai kasus tanah mempunyai benang merah yang sama, oleh karenanya apabila seseorang sudah berpengalaman menyelesaikan berbagai kasus, akan mendapatkan benang merah pola penyelesaian yang sama.

Berbeda dengan beracara melalui pengadilan, maka tawaran penyelesaian tidak ada alternatifnya, para pihak yang bersengketa dihadapkan hanya dengan dua pilihan, menang atau kalah. Memang bagi pihak yang kalah masih diberi kesempatan untuk melakukan upaya hukum. Namun sampai tingkat MA pun tetap akan dihadapkan dua pilihan, menang atau kalah.

Berbeda dengan praktik ADR di desa-desa, maka para pihak dikondisikan untuk mencari jalan *win-win solution*, kalau suatu tawaran alternatif penyelesaian masih mendapatkan jalan buntu, maka juru penengah akan tetap menyediakan diri sebagai fasilitator yang baik sampai didapatkan jalan keluar yang terbaik dan sama-sama memuaskan. Kalau setelah melawati beberapa pertemuan dengan juru penengah yang sama, tetap mendapatkan jalan buntu, maka juru penengah akan menyarankan selesaikan melalui juru penengah yang lebih atas, misalnya ke juru penengah tingkat desa atau bahkan kecamatan.

Dalam praktiknya, berdasarkan penelitian, secara umum ternyata pada tingkat dusun sudah dapat diselesaikan dengan tuntas.

Adanya juru penengah yang lebih atas tersebut menunjukkan bahwa pada masyarakat desapun terdapat jalur penyelesaian sengketa hukum yang sistematis dan efektif. Terbukti dari 41 kasus sengketa tanah hanya 1 yang tidak dapat diselesaikan melalui praktik ADR di tingkat dusun.

Faktor-Faktor Penghambat Musyawarah

Setiap jenis sengketa tanah mempunyai karakteristik sendiri-sendiri walaupun banyak persamaannya, begitu pula tingkat hambatan dalam musyawarah juga mempunyai tingkatan yang berbeda. Secara umum hambatan tersebut dapat dikategorikan berdasarkan faktor penghambat; pada subyek yang bersengketa, pada obyek sengketa, pada faktor eksternal. Tingkat hambatan tertinggi karena faktor subyek yang bersengketa dan obyek sengketa.

Faktor penghambat yang melekat pada subyek yang bersengketa adalah menyangkut pendidikan dan temperament. Faktor pendidikan baik pendidikan formal ataupun informal, sangat berpengaruh dalam memahami secara jelas apa yang menjadi focus sengketa sehingga kurang berpartisipasi secara aktif dalam musyawarah. Jadi pendidikan dalam pengertian pembentukan kesadaran itulah yang sangat signifikan untuk mendukung efektifnya musyawarah. Walaupun faktor pendidikan ini tidak berlaku secara absolut.

Faktor temperament juga sangat berpengaruh pada jalannya musyawarah. Subyek yang mempunyai temperament tinggi, pemaarah, sombong sangat membuat musyawarah tidak kondusif.

Faktor penghambat pada obyek yang dimaksud adalah tingkat kerumitan masalah tanah yang dihadapi. Misalnya, dari semula tidak jelas batas-batas tanahnya sehingga tidak punya patokan dalam menentukan batas yang mana harus dipasang patok, atau tidak secara jelas sama sekali tentang sejarah kepelikan tanah. Semakin rumit maka jalannya musyawarah semakin sulit. Walaupun hambatan ini apabila tetap dikondisikan subyek yang bersengketa yang sadar agama

dan berpendidikan serta tidak mempunyai temperament tinggi, maka tatap dapat dicarikan alternatif pemecahan.

Penutup

Pada etape penutup, juru penengah menyimpulkan pembicaraan dengan klausul agar apapun yang terjadi harus dipecahkan dengan keuargaan dan beritikad baik. Apabila tidak ada jalan keluar dalam musyawarah pertama, maka dianjurkan untuk bermusyawarah lagi. Sedangkan apabila ada kesepakatan, maka dibuatkan surat pernyataan bermaterai. Hasil kesepakatan akan dilaksanakan dengan penuh kerelaan dan etikat baik.

Pelaksanaan Hasil Kesepakatan

Karena keputusan dalam praktik ADR didasarkan pada kesepakatan dan kerelaan kedua pihak maka pelaksanaannya relatif mudah.

Berbeda halnya dengan pelaksanaan keputusan pegradilan relatif sangat sulit. Terlihat pada data bahwa perkara-perkara yang diputuskan oleh pengadilan relatif tidak dapat dilaksanakan ataupun kalau dilaksanakan pasti menimbulkan ketidak puasan salah satu pihak yang kalah.

Biaya dan Waktu Praktik ADR

Biaya yang ditanggung oleh para pihak yang bersengketa relatif murah atau bahkan Cuma-Cuma. Kalaupun ada pengeluaran sangat sedikit, misalnya sekedar untuk biaya minum atau makanan kecil yang dipakai dalam musyawarah.

Analisis Hasil

Penyelesaian konflik pertanahan yang dilakukan oleh badan pertanahan kabupaten bantul, sudah cukup baik dalam penyelesaian sengketa konflik permasalahan rata-rata penyelesaian konflik pertanahan ini tidak ada dari tahun- ketahun, tetapi penyelesaian sengketa ada cara penyelesaian atau penanganan sengketa banyak sekali kasus yang masuk tetapi tidak semuanya diterima kedalam penyelesaian kantor pertanahan karena dari berbagai kasus yang masuk tidak sesuai prosedur yang sudah ada tertera didalam kantor pertanahan, tetapi ada beberapa kasus yang masuk dan diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten bantul sebanyak 15 sampai 20 rata-rata masalah sengketa konflik yang diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten bantul dengan melalui penyelesaian mediasi yang dimana pihak ketiga atau mediator sangat mempunyai peran penting dalam menagani atau penengah sengketa konflik yang ada, beberapa tahap dalam penyelesaian sengketa konflik permasalahan pertama pemanggilan dari masing-masing pihak yang besengketa dan membawa keterangan alat bukti surat untuk menguatkan para pihak mempunyai hak lebih dalam hak tanah tersebut seketika ada persetujuan perdamaian dari para pihak maka dari pihak mediator dan saksi- saksi mensahkan persetujuan tersebut penyelesaian mediasi dianggap sudah selesai, berdasarkan ketentuan yang diatur didalam Undang-Undang 3 tahun 2011. Yang berkaitan dengan aktor siapa saja yang sering terlibat dalam penyelesaian konflik sengketa pertanahan adalah kepala kantor pertanahan kabupaten bantul kepala seksi sengketa konflik dan perkara, staf subsidi sengketa dan konflik pertanahan, staf subsidi perkara pertanahan.

Dalam penyelesaian sengketa konflik pertanahan, peran dari struktur organisasi masing-masing mempunyai tugas dalam menyelesaikan penanganan sengketa dan konflik, apakah badan pertanahan akan mengeluarkan kebijakan baru dalam setiap konflik perkara yang akan diselesaikan, tidak ada kebijakan baru dalam menyelesaikan penanganan konflik perkara karena akan menimbulkan suatu kekeliruan dan permasalahan baru dalam menyelesaikan konflik, peraturan kepala badan mempunyai suatu tugas yang khusus yang diatur didalam undang-undang. Sedangkan yang mengenai upaya yang ditempuh badan pertanahan dalam memperkecil jumlah konflik sengketa adalah badan pertanahan nasional harus lebih cermat dalam mengeluarkan produk hukum agar tidak terjadi permasalahan baru dalam penyelesaian suatu konflik.

BAB VI

RENCANA TAHAPAN BERIKUTNYA

Tahapan	Kegiatan	Indikator Capaian	Lokasi Penelitian	Luaran Penelitian
Tahun Kedua	1. Penelitian Lapangan (Wawancara Responden)		lampung	Publikasi di Jurnal International (IIUM Law Journal)
	2. Wawancara dengan Ahli		Lampung	
	3. Menganalisis data dan Merumuskan Kesimpulan dan Rekomendasi	Laporan Akhir Penelitian	Yogya	Modul Penyelesaian Konflik Pertanahan Berbasis Good Land Governance

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN DAFTAR PUSTAKA

Terhadap obyek permasalahan tentang bagaimana system penyelesaian sengketa pertanahan yang berlaku saat ini, faktor – faktor yang mempengaruhi kegagalan dalam model penyelesaian sengketa pertanahan dan bagaimana design baru model penyelesaian sengketa pertanahan maka untuk tahun pertama ini lebih ditekankan untuk menjawab obyek permasalahan yang pertama dan kedua sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. System hukum dan kelembagaan tentang penyelesaian sengketa tanah yang berlaku saat ini merupakan lebih banyak secara substantif warisan peninggalan pemerintahan hindia belanda, yang mendasarkan pada tujuan, paradigma, dan system prosedur yang kurang sesuai dengan alam kesadaran hukum bangsa Indonesia. Tujuan penguasaan agraria oleh dominasi negara atas rakyat, paradigma negara hukum sebagai instrument kekuasaan untuk menjaga kepentingan kekuasaan dan pendukung-pendukungnya atas penguasaan agraria menjadi cirri khas hukum peninggalan belanda. HIR adalah salah satu produk tunggal system prosedur beracara yang berlaku untuk penyelesaian sengketa tanah. Terdapat ketentuan perundang-undangan dalam sector sumber daya alam dan pertanahan yang mengatur penyelesaian sengketa tanah, demikian pula dalam ketentuan konsitusi pasal 18 UUD 1945 dan Pasal 5 UUPA tentang pengakuan masyarakat adat dan segala hak-hak, namun penjabaran dan pelembagaan nilai-nilainya lebih jauh masih kurang dari cukup.
2. Faktor kegagalan adalah berasal dari produk hukum yang belum responsive dengan tuntutan dan tingkat kesadaran hukum masyarakat, faktor kelembagaan yang berbasis nilai-nilai warisan colonial, kemampuan sektoral dan sekuler, berikut system prosedur model penyelesaian yang bersifat formalistis, birokratis, dan biaya yang tidak terjangkau. Faktor gap kesadaran hukum aparat pemerintah dan kesadaran hukum masyarakat yang berbasis dari nilai system yang berbeda.
3. Pengembangan model system hukum yang berbasis kearifan local tidak lain adalah system hukum yang bertitik tolak dari nilai system hukum asli bangsa Indonesia. Sistem hukum adat Indonesia bertumpu pada konsep: konsep adil, pasti dan kewibawaan dari organisasi tertinggi unit kekuasaan yang termanifestasi dalam

konsep hak menguasai negara; konsep religiusitas, magis dan transcendental, konsep kohesivitas penyelenggaraan kepentingan umum menyeimbangkan penyelenggaraan pemenuhan kepentingan individu di atas penguasaan hak atas tanah, nilai kesederhanaan dan dinamis dalam system kelembagaan adat tentang penyelesaian sengketa tanah; peran aktif tokoh masyarakat dan partisipasi masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah

B. Saran

1. Penguatan reformasi kelembagaan agraria nasional
2. Penggalan dan pelembagaan yang mencukupi atas hukum asli Indonesia
3. Pembedayaan atas penguasaan hak-hak masyarakat di seluruh daerah di Indonesia sekaligus peningkatan kesadaran hukum masyarakat yang sinergis dengan peningkatan kesadaran hukum pada system kelembagaan formal pemerintahan di daerah sampai pada tingkat pemeritnahan desa terhadap arti pentingnya pengembangan model hukum tanah yang berbasis nilai-nilai hukum adat Indonesia
4. Pemberdayaan lembaga-lembaga pertanahan daerah dan adat

Abdullah Al hasan, Stephen B. Young , 2008, Guidance for Good Governance, Exploration in Qur'anic, Scientific and Cross-cultural Approaches, IIUM, Coux Round Table

Alain Marciano , 2009, *Law and Economics*, A. Reader, . Publisher: Routledge, London and New York.

Alcorn, J. B. 2000. *An introduction to the linkages between ecological resilience and governance. In Indigenous social movements and ecological resilience: Lessons from the Dayak of Indonesia*, ed. J.B. Alcorn and A.G. Royo.

Alden Wily, L., and S. Mbaya. 2001. *Land, people and forests in eastern & southern Africa at the beginning of the 21st Century: The impact of land relations of the role of communities in forest future*. Geneva, Switzerland: IUCN-EARO.
2001.

Allan W Shearer and Friends , 2009, *Land Use Scenarios, Environmental Consequences of development*, , CRC Taylor & Francis group,

Abdul Hakim Garuda Nusantara, *Hak Asasi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan Berkelanjutan*, ANDAL, Jakarta, 1990

Abrar Saleng, *Hukum Pertambangan*, UII Press, Yogyakarta, 2004

Absori, *Penegakan Hukum Lingkungan*, Muhammadiyah University Press, Solo, 2000

Agus Dwiyanto, *Reformasi Birokrasi Publik di Indonesia*, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan, UGM, Yogyakarta, 2002

Asep Warlan Yusuf, *Pokok-Pokok Wewenang Pemerintahan dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Jurnal Pro Justitia, tahun XVIII Nomor 2 April 1999, Bandung, 1999

Allan W Shearer and Friends , 2009, *Land Use Scenarios, Environmental Consequences of development*, , CRC Taylor & Francis group,

Bagir Manan, *Hubungan antara Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994

Blaikie, P., and Brookfield, H. (eds.) (1987). *Land Degradation and Society*, Methuen, London.

Binde McMorland & Sim, 1986, *Introduction to Land Law* 2nd Edition, Butterworths,

Boomgaard, P. (1989). *Between Sovereign Domain and Servile Tenure: The Development of Rights to Land in Java, 1780– 1870*, Free University Press, Amsterdam. (Comparative Asian Studies, 4).

Boomgaard, P. (1997). *Hunting and trapping in the Indonesian archipelago, 1500–1950*. In Boomgaard, P., Colombijn, F., and Henley, D. (eds.), *Paper Landscapes: Explorations in the Environmental History of Indonesia*, KITLV, Leiden.

Boomgaard, P. (1999). *Oriental Nature, its Friends and its Enemies: Conservation of Nature in Late-Colonial Indonesia, 1889–1949*. *Environment and History* 5: 257–292.

Boomgaard, P. (2005). *The long goodbye? Trends in forest exploitation in the Indonesian Archipelago, 1600–2000*. In Boomgaard, P., Henley, D., and Osseweijer, M. (eds.), *Muddied Waters: Historical and Contemporary Perspectives on Management of Forests and Fisheries in Island Southeast Asia*, KITLV, Leiden. Blaikie, P., and Brookfield, H. (eds.) (1987). *Land Degradation and Society*, Methuen, London.

Boomgaard, P. (1989). *Between Sovereign Domain and Servile Tenure: The Development of Rights to Land in Java, 1780–1870*, Free University Press, Amsterdam. (Comparative Asian Studies, 4).

Boomgaard, P. (1999). *Oriental Nature, its Friends and its Enemies: Conservation of Nature in Late-Colonial Indonesia, 1889–1949*. *Environment and History* 5: 257–292.

Boomgaard, P. (2005). *The long goodbye? Trends in forest exploitation in the Indonesian Archipelago, 1600–2000*. In Boomgaard, P., Henley, D., and Osseweijer, M. (eds.), *Muddied Waters: Historical and Contemporary Perspectives on Management of Forests and Fisheries in Island Southeast Asia*, KITLV, Leiden.

Budi Harsono, 2002, *Sejarah, Isi dan Pelaksanaan Hukum Agraria di Indonesia*

Budiono. 2001. *Ekonomi Internasional*. Badan Penerbitan Fakultas Ekonomi. Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.

Cameron Blackhall J., 2005, *Planning Law and Practice*, Third Edition, , Cavedish publishing,

Clare Cumberlidge and Lucy Musgrave, 2007, *Design and Landscap for people*, New Approaches to renewal, , Published: Thames and Hudson,

Christopher Pollitt and Geert Bouckaert, 2008, *Publick Management Reform, Comparative Analysis*, by, Published Oxford, 2nd.

David E. MCNABB, 2009, *The New Face of Government, How Public managers are forging a New Approach to Governance*, By, CRC Press, Taylor & Francis Group

Donald iller and Gert de Roo, 2004, *Integrating City planning and Environmental Improvement, Practicable Strategies for sustainable Urban development*, , Published, ASHGATE,

East Asian/ASEAN Rice Reserve System. 2002. Summary of Proceeding of The First Technical Meeting on Rice Reserve (TMRR I). dalam Suryana, A. dan Hermanto. 2004. dalam Kasryno, F. AM. Fagi, dan E. Pasandaran (Ed.). *Ekonomi Padi dan Beras Indonesia*. Badan Litbang Pertanian, Departemen Pertanian.

Eggi Sudjana, *Penegakan Hukum Lingkungan dalam Perpektif Etika Bisnis di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1999

Erwidodo. 1999. Effects of Trade Liberalization on Agriculture in Indonesia: Institutional and Structural Aspects. The CGPRT Centre. Working Paper No 41.

Erwidodo and P.U. Hadi. 1999. Effects of Trade liberalization on Agriculture in Indonesia: Commodity Aspects. Working Paper Series No 48. CGPRT Center. Bogor.

Foster, Phillips. 1992. The World Food Problem: Tackling the Causes of Undernutrition in the Third World. Lynne Rienner Publisher, Boulder.

Goktug Morcol, 2007, Handbook of Decision Making, Public Administration and Public Policy, Published CRC Press, Taylor and Francis Group,

Government of Indonesia. 1983. A Study of the Regional Physical Planning Program for Transmigration. Dept of Transmigration Rep.4

Government of Indonesia. 1985-1990; 1993-1998. Land Resource Evaluation and Planning Project.5

Government of Indonesia. 1997. Agenda 21 Indonesia: A National Strategy for Sustainable Development. Office of Minister of State for Environment, March 1997, Jakarta.

Haddad, L. 1997. Achieving Food Security in Southern Africa: New Challenges, New Opportunities. International Food Policy Research Institute, Washington, D.C.

Hafsah, J. 2004. Strategy and Policy on Rice Production in Sub Optimal Agroecosystem. Paper presented on Seminar on Rice and Rural Prosperity. IAARD. December 7-8. Jakarta.

Hamdy, H. 2000. Ekonomi Internasional: Teori dan Kebijakan Perdagangan Internasional. Buku Kesatu. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Imam Al Mawardi, 2001, *Al Ahkam Ashulthoniyah*

Indrawati, S.M. 1995. Liberalisasi dan Pemerataan. dalam Liberalisasi Ekonomi, Pemerataan dan Kemiskinan. Soetrisno, L. dan F. Umayu (Editor). PT. Tiara Wacana Yogya. Yogyakarta.

Jacqueline martin & Chris Turner, 2004, Unlocking Law, Judith Bray, Series editors

Koutsoyiannis, A. 1977. Theory of Econometrics. Second Edition. Harper & Row Publisher, Inc. The Macmillan Press Ltd. London.

Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Edisi Ketujuh, Cetakan kelimabelas, Gadjah Mada University Press, 2000

London, Sterling, 2007, Enhancing Urbansafety and security, Global report on Human settlements Published United nations Human Settlements Programme, EARTHSCAN

Martin Dixon, 2002, Principle of Land Law, fourth Edition, , Published Cavendish Publishing Limited, London, Sydney

Minot, N. and F. Goletti. 2000. Rice Market Liberalization and Poverty in Viet Nam. Research Report No 114. IFPRI. Washington, D.C.

Morrison, C.E. 1998. Domestic Adjustments to Globalization in Globalization, Governance and Civil Society. Noda, P.J. and Monashmith, B (Eds). Japan Center for International Exchange. Tokyo.

Mike Jenks and nicola Dempsey , 2005. Futur forms and Design for Sustainable Cities, , Published ELSEVIER,

Mubyarto, 1970. Harga beras dan Kebijakan Produksi di Indonesia. Majalah Agroekonomika 1 (1). Hal: 113-120.

Mas Ahmad Santosa, *Good Governance Hukum Lingkungan*, ICEL, Jakarta, 2001

Muchsan, *Sistem Pengawasan terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997

M. Hadjon, Philipus *Pengantar Hukum Adminitrasi Indonesia*, GAMA University Press, Yogyakarta. 1994,

....., *UU Nomor 23 Tahun 1997 dan Penegakan Hukumnya, Ditinjau dari Aspek Administrasi Negara*, Makalah Seminar, 21 Februari 1998 UNDIP, Semarang, 1998

Maria Sumardjono, 2003, Hukum Agraria antara Regulasi dan Implemetasi

Nasution, L I. 1996. Spatial management for economic development. Presented at the national spatial planning seminar for food planning and development organized by the Inst of Indonesian Engineers, 9 August 1996, Jakarta.

Nathalie j.Chalifour, Patricia Kamari –Mbote, Lin Heng Lye, John R Nolon , 2008, Land Use, Law for Sustainable Development , IIUCN, Academy of Environmental Law Research Studies, Cambridge University Press

Noer Fauzi, 1998, Bersaksi untuk Pembaharuan Agraria, Era Perdagangan Bebas: Suatu Analisis Simulasi. Ringkasan Disertasi. Program Pascasarjana, Institut Pertanian Bogor. Bogor, Parlindungan AP, 1997, Komentar UUPA

Ridzuan Awang, 1994, *Regulation of Islamic Land, Comparative Aproach* Bebas. Agro-Ekonomika No. 2 Thun XXVII : 15-24. Perhepi. Jakarta.

Ravallion, M. 1986. Testing Market Integration. *American Journal of Agricultural Economics*. 68 (1) : 102 – 109.

Salam, D. S. 2004. *Otonomi Daerah Dalam Perspektif Lingkungan, Nilai, dan Sumber Daya*. Edisi Revisi 2004. Djambatan. Jakarta.

SF. Marbun, 2001, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Adiministrasi Negara*, , UII Press, Yogyakarta.

Sapuan. Schmid, A. A. 1987. *Property, Power, and Public Choice*. Second Edition. Praeger Publisher, One Madison Avenue, New York.

Simatupang, P. 1999. *Towards Sustainable Food Security: The Need for A New Paradigm*. International Seminar Agricultural Sector During Turbulence of Economic Crisis : Lessons and Future Direction. 17 – 18 February 1999.

Sri Wulani Soemardjono, Maria, 1997, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,

....., *Kebijakan Pertanahan, antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Kompas, Jakarta, 2001

Sri Soemantri, 2001, *Konseptualisasi Dasar-Dasar Kontitusi bagi Demokrasi yang Berkelanjutan*, Internasional IDEA, Jakarta,

Surya T Djayadiningkrat, *Industrilisasi dan Lingkungan Hidup: Mencari Kesimbangan dalam Teologi Industri*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 1996

Thomas R. Dye, 2002, *Understanding PublicPolicy*, Tenth edition, , Prentice Hall UPPER SADDLE RIVER, NEW JERSEY

Washington DC, USA: Biodiversity Support Program, WWF/The Nature Conservancy/WRI/USAID.

Buku dalam Bahasa Indonesia

Abdurahman, 1983, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung.

Atmakusumah, 1982, *Tahta untuk Rakyat*, Gramedia, Jakarta.

- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I, Cetakan Ke delapan, Djambatan, Jakarta.
- Dianto Bachriadi, 1998, *Merana di Tengah Kelimpahan*, ELSAM, Jakarta.
- Djoko Soekiman, 1986, *Sejarah Kota Yogyakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta.
- Hadi Suprpto, 1977, *Ikhtisar perkembangan Hukum Tanah DIY*, Karya kencana, Yogyakarta.
- Iman Sudiyat, 1982, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Liberty ,Yogyakarta.
- I Wayan Suandra, 1991, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- K.P.H Notoyudo, 1975, *Hak Sri Sultan atas Tanah di Yogyakarta*, Museum Kraton, Yogyakarta.
- Ni'matul Huda, April 2000, *Beberapa Kendala dalam penyelesaian Status Tanah Bekas Swapraja di DIY*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta.
- Sarjita, 2005, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan dan Era Otonomi Daerah* , Tugu Jogja, Pustaka, Yogyakarta.
- Sudjito, 1996, *Perkembangan Hukum tanah Kasultanan Yogyakarta Hadiningrat*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Soedarisman Poerwokoesoemo, 1985, *Kasultanan Yogyakarta*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.