

**POLA PENYELESAIAN SENGKETA ANTAR PEMEGANG HAK
“DE YURE” DENGAN “DE FACTO” PADA LOKASI PROGRAM
KONSOLIDASI TANAH DI KOTA MATARAM**

**DISPUTE SETTLEMENT AMONG “DE YURE” AND “DEFACTO”
HOLDERS IN LOCATION OF LAND CONSOLIDATION PROGRAMME IN
MATARAM**

Lalu Harisandi

Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram

email : harisandi@gmail.com

Naskah diterima : 05/06/2015; direvisi : 12/07/2015; disetujui : 20/08/2015

ABSTRACT

One of the flagship programs Mataram city government is to consolidate land or land consolidation (LC) in the District Urban Village Karang Pule Ampenan and now known as District of Sekarbela Mataram, West Nusa Tenggara province, but a lot of barriers in the implementation of the LC in particular that in respect of disputes between right holders “de yure” with “de facto” on the location of the land consolidation program in the city of Mataram so the need to understand it dispute settlement patterns. Therefore, it is necessary to formulate some of the problems that is what caused the dispute between the holder of the rights de yure with de facto on the location of the land consolidation program in the city of Mataram and how the dispute resolution procedure between the holders of rights with mastery on the location of the land consolidation program in the city of Mataram and how legally enforceable dispute resolution between rights holders with mastery on the location of the land consolidation program in the city of Mataram. In reviewing these problems, the method used is empirical law research . To the implementation stages of land consolidation in the Karang Pule , some dispute arises which is caused by factors judicial and non- judicial . Therefore , in order to accelerate the settlement of land disputes occurring in Indonesia is no exception caused in the execution Consolidation of land , the government issued a Head of BPN Regulation No. 3 Year 2011 on the Management of the Assessment and Management of Land Case. Therefore , the authors concluded that the causes of the Land Consolidation Land Dispute attractions in the region Karang Pule caused two factors namely factor juridical and non - juridical factors which then need to be resolved mechanism as KBPN Regulation No. 3 of 2011 on the Management Assessment and Handling of Cases land and article 6 paragraph (7) of Law No. 30 of 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution . From this conclusion , the authors suggest Activity Land Consolidation should be disseminated as early as possible and the government has to actually run the mechanism that has been set under the terms of legislation in accordance with KBPN Regulation No. 3 of 2011 and Revive the court reform .

Keywords : Dispute, Defacto and Deyure Holders, Land Consolidation

ABSTRAK

Salah satu program andalan pemerintah kota mataram adalah dengan mengadakan konsolidasi tanah atau land consolidation (LC) di wilayah Kelurahan Karang Pule Kecamatan Ampenan (lama) dan sekarang menjadi Kecamatan Sekarbela Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat namun banyak terjadinya hambatan dalam pelaksanaan LC tersebut khususnya yang berkenaan dengan sengketa antar pemegang hak “de yure” dengan “de facto” pada lokasi program konsolidasi tanah di kota mataram sehingga perlu di fahami pola penyelesaian sengketanya. Oleh sebab itu, perlu dirumuskan beberapa permasalahan yakni Apa yang menyebabkan terjadinya sengketa antara pemegang hak de yure dengan de facto pada lokasi program konsolidasi tanah Di Kota Mataram

dan bagaimana prosedur penyelesaian sengketa antar pemegang hak dengan penguasaan pada lokasi program konsolidasi tanah di kota Mataram serta bagaimana kekuatan hukum penyelesaian sengketa antar pemegang hak dengan penguasaan pada lokasi program konsolidasi tanah di kota Mataram. Dalam mengkaji permasalahan tersebut, Metode penelitian yang di gunakan adalah penelitian Hukum empiris. Terhadap pelaksanaan tahap-tahap konsolidasi tanah di wilayah Karang Pule, timbul beberapa sengketa yang di sebabkan oleh faktor yuridis dan non yuridis. Oleh sebab itu, guna melakukan percepatan penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia tak terkecuali yang ditimbulkan dalam pelaksanaan Konsolidasi tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Oleh sebab, itu penulis berkesimpulan bahwa faktor penyebab terjadinya Sengketa Tanah Objek Konsolidasi Tanah di wilayah Karang Pule di sebabkan dua faktor yakni faktor yuridis dan faktor Non-yuridis yang kemudian perlu di selesaikan mekanismenya sebagaimana Peraturan KBPN Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dan pasal 6 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dari kesimpulan tersebut, penulis menyarankan Kegiatan Konsolidasi Tanah hendaknya disosialisasikan sedini mungkin dan pemerintah harus benar-benar menjalankan mekanisme yang telah di tentukan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan sesuai dengan Peraturan KBPN No 3 Tahun 2011 serta Menghidupkan kembali pengadilan landreform.

Kata kunci : sengketa, pemegang hak De Facto dan De Yure, konsolidasi tanah

PENDAHULUAN

Dalam pelaksanaan pengendalain dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang yang telah di tetapkan, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah diberikan kewenangan secara atribusi oleh Undang-Undang untuk mengelola Tanah dalam rangkaian Penataan Ruang demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana amanat dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Salah satu upaya pengendalian dan pemanfaatan tanah yang hingga saat ini menjadi salah satu program andalan pemerintah adalah dengan mengadakan konsolidasi tanah atau land consolidation (LC). Kata konsolidasi tanah adalah perbuatan memperteguh atau memperkuat atau mempersatukan.¹Jadi dapat diketahui bahwa maksud dari konsolidasi tanah adalah mempersatukan dengan menata kembali tanah-tanah yang pecah-pecah itu agar sesuai perencanaan tata ruang dan tata guna tanah.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral. Dalam hal ini, instrumen yang digunakan adalah salah satu tugas pokok dan fungsinya yaitu melaksanakan pengaturan dan penataan pertanahan melalui konsolidasi tanah.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, konsep konsolidasi tanah adalah kebijaksanaan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Konsolidasi Tanah merupakan alternatif strategis yang ditawarkan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan, karena melalui konsolidasi, masyarakat tidak tergesur tetapi turut serta berpartisipasi menyumbangkan tanahnya, turut serta menikmati hasil pembangunan, nilai tanahnya menjadi naik, dan yang jelas memperoleh jaminan

¹ w.j.s. Poerwadarminta, Kamus umum Bahasa Indonesia, Jakarta. PN. Balai Pustaka. 1976. Hal. 520

kepastian hak atas tanah karena menerima sertipkat, serta memperoleh lingkungan yang tertata, serasi, selaras dan seimbang.

.Dalam rangka pelaksanaan penataan dan penggunaan tanah obyek konsolidasi tanah perkotaan, para peserta atau pemilik tanah menyerahkan sebagian tanahnya sebagai sumbangan tanah untuk pembangunan yang akan dipergunakan untuk prasarana jalan dan fasilitas umum lainnya. Besarnya sumbangan tanah untuk pembangunan tersebut ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama peserta konsolidasi tanah dengan mengacu kepada rencana tata ruang daerah. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan konsolidasi tanah ini tidaklah mudah mengingat harus adanya kesepakatan secara menyeluruh dengan peserta konsolidasi tanah tersebut.

Salah satu kegiatan LC yang sampai saat ini masih bermasalah adalah yang terjadi di wilayah Kelurahan Karang Pule Kecamatan Ampenan (lama) dan sekarang menjadi Kecamatan Sekarbela Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Pelaksanaan LC ini bermula pada tanggal 22 Oktober 1992 diadakan rapat LC yang membahas pembuatan Desain Tata Ruang dan penentuan besarnya sumbangan tanah untuk pembangunan. Dalam rapat tersebut, diputuskan bahwa besarnya STUP bagi peserta adalah 17,5 % dari luas tanah masing-masing. Kemudian setelah di sepakati dilakukanlah Staking Out atau relokasi kapling LC serta tahap-tahap selanjutnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan Rencana Tata Ruang Daerah. Dalam perjalanannya, pelaksanaan LC ini kemudian menimbulkan beberapa persoalan seperti munculnya penolakan hasil desain letak tanah masyarakat yang jauh dari letak semula. Selain itu, masyarakat menolak karena luas tanahnya mas-

ing kurang walaupun sudah dilaksanakan pemotongan sebesar 17,5 %. masalah lainnya yang tidak kalah rumit adalah mana kala sebagian peserta LC datang ke Kantor Pertanahan Kota Mataram, melaporkan bahwa yang bersangkutan belum menguasai tanahnya karena ada beberapa peserta yang tidak mau bergeser dari tanah asal, di samping itu juga ada badan jalan yang masih ditanami oleh penggarap karena belum di realisasikan fisik tanahnya oleh Pemerintah Kota Mataram. Pemegang hak atas tanah seringkali mengeluhkan akibat yang timbul dari kegiatan LC mana kala secara De Yure atau berdasarkan aturan sertipkat yang telah diterbitkan sebagai produk hasil kegiatan LC, tidak sesuai dengan De Facto atau faktanya di lapangan tidak menguasai fisik bidang tanahnya sehingga menimbulkan ketidakpastian yang berujung sengketa antar pemegang hak.²

Dengan berbagai persoalan yang hingga kini belum dapat terselesaikan, maka penulis merasa perlu melakukan penelitian lebih lanjut terhadap sengketa yang timbul akibat pelaksanaan LC di wilayah Kelurahan Karang Pule sehingga nantinya penelitian yang dilakukan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menyelesaikan sengketa LC di wilayah tersebut.

Dari penjabaran latar belakang di atas, maka perlu sekiranya di rumuskan beberapa permasalahan yakni :

1. Apakah yang menyebabkan terjadinya sengketa antara pemegang hak de yure dengan de facto pada lokasi program konsolidasi tanah Di Kota Mataram ?
2. Bagaimanakah prosedur penyelesaian sengketa antar pemegang hak dengan penguasaan pada lokasi program konsolidasi tanah di kota Mataram ?

² Berkas/Dokumen Sengketa Pertanahan Pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Mataram

Dalam penelitian ini digunakan jenis penelitian Hukum empiris dengan beberapa Pendekatan yakni pendekatan undang-undang, pendekatan konsep, pendekatan kasus dan pendekatan antropologi hukum. Adapun bahan hukum yang digunakan adalah kepustakaan dan lapangan. Oleh sebab itu, teknik pengumpulan bahan hukum dengan mengkombinasikan antara bahan hukum kepustakaan yang terdiri dari peraturan Perundang-undangan, kamus dan ensklopedia dengan kajian di lapangan berupa observasi dan wawancara serta mengkaitkannya dengan kasus-kasus yang ada, guna mendapatkan data yang akurat sehingga tesis ini dapat di susun secara sistematis dan logis. Sementara itu, Analisis Bahan Hukum dilakukan dengan metode kualitatif.

PEMBAHASAN

1. Sengketa Antara Pemegang Hak De Yure Dengan De Facto Pada Lokasi Program Konsolidasi Tanah Di Kota Mataram

a. Gambaran Umum Tentang Konsolidasi Tanah

Landasan hukum dalam pelaksanaan Konsolidasi tanah di Indonesia secara khusus di tuangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah yang kemudian memberikan definisi tentang KT adalah suatu kebijakan pertanahan mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan, untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Bertitik tolak dari pengertian yuridis tersebut, dapat didefinisikan beberapa elemen substansial mengenai konsolidasi tanah, yaitu: a) KT merupakan kebijakan pertana-

han; b) KT berisikan penataan kembali penguasaan, penggunaan dan usaha pengadaan tanah; c) KT bertujuan untuk kepentingan pembangunan, meningkatkan kualitas lingkungan hidup, pemeliharaan sumber daya alam; d) KT harus dilaksanakan dengan melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat.

Sementara itu, menurut pendapat Oloan Sitorus dan Balans Sebayang dalam bukunya konsolidasi tanah perkotaan (suatu tinjauan hukum), ada beberapa landasan dalam pelaksanaan Konsolidasi tanah di antaranya :³

- a. Landasan filosofis: landasan filosofis KTP adalah Pancasila dalam hal ini sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia, yang dijiwai oleh sila-sila yang lainnya. Dengan sila kelima Pancasila ini diharapkan bangsa Indonesia mampu mengembangkan perbuatan-perbuatan luhur yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan gotongroyong.
- b. Landasan konstitusional. Landasan konstitusional KTP adalah UUD 1945, khususnya pasal 33 ayat 3. Ketentuan pasal tersebut menunjukkan bagaimana posisi Negara dalam mengelola sumber daya alam yang terkandung didalam wilayah Indonesia.
- c. Landasan Political Will. Landasan political will KTP dapat dilihat dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), Repelita dan Repelita PBN. Didalam ketiga dokumen itu, secara jelas ditentukan arah kebijakan yang diinginkan dalam mengoptimalkan tanah sebagai salah satu pokok-pokok kemakmuran rakyat.
- d. Landasan hukum. Landasan hukum pelaksanaan KTP dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) bagian, yakni :

³ Oloan Sitorus Dan Balans Sebayang. Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia : Yogyakarta. 1996. Hal. 29-30

1. Dasar ketentuan-ketentuan pokok, yang ditemui dalam UUPA yakni pasal 2, 6, 12 dan 14 serta UU No 56. Prp Tahun 1960, khususnya pasal 12.
2. Dasar hukum materil (dasar yang menentukan) boleh tidaknya pelaksanaan KTP diatas suatu bidang tanah yang telah direncanakan dan hak dan kewajiban parapertesa KTP), yakni: hukum perikatan yang timbul dari perjanjian pihak BPN sebagai pelaksana KTP dan pemilik atau yang menguasai tanah sebagai peserta KTP. Dasar hukum materil ini dapat diketahui dari ketentuan pasal 4 ayat 2 peraturan kepala BPN No. 4 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa konsolidasi tanah baru dapat dilaksanakan setelah pemilik atau yang menguasai tanah memberikan persetujuannya. Jelaslah bahwa kekuatan mengikat dari hukum materi ini adalah pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
3. Dasar hukum formil (yang bersifat intrin administratif) adalah peraturan kepala BPN No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan Surat Kepala BPN No. 410-245 tanggal 7 Desember 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi tanah.

Pada hakikatnya, hasil akhir yang akan dicapai dari pelaksanaan KTP adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah dalam upaya mewujudkan suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur. Hal ini sejalan dengan tujuan yang hendak dicapai dalam kegiatan KT. KT tidak hanya terfokus pada kegiatan pensertipikatan tanah dengan penataan kembali

letak, bentuk persil, dan ukuran persil, melainkan juga adanya tindak lanjut pembangunan infrastruktur seperti jalan, saluran air, dan pembangunan fasilitas umum/sosial lainnya.

Inilah yang kemudian menjadi dasar pelaksanaan konsolidasi tanah di Wilayah Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela Kota Mataram. Pelaksanaan LC ini berawal dari program Pembangunan Pemerintah Lombok Barat pada saat itu, dimana terdapat permasalahan ketersediaan tanah yang terbatas dan ketersediaan dana untuk kegiatan pengadaan tanah. Salah satu solusi adalah dengan melaksanakan program LC, karena LC adalah kebijakan penataan kembali terhadap penguasaan penatagunaan tanah dalam rangka kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. Artinya, dengan program LC tersebut permasalahan keterbatasan ketersediaan tanah teratasi dengan wujud kerjasama yang saling menguntungkan antara pemerintah dengan masyarakat dimana pemerintah selaku penyandang dana dan masyarakat selaku penyedia tanah

Nampak jelas bahwa pelaksanaan LC tersebut sangat di pengaruhi dengan kesepakatan antara kedua belah pihak artinya di satu sisi adanya kesepakatan-kesepakatan yang melahirkan hak dan tanggungjawab antara pihak-pihak dalam pelaksanaan LC sebagaimana landasan hukum materil dan posisi pemerintah sebagai badan hukum publik pemangku kebijakan harus benar-benar mempertanggungjawabkan kebijakannya dalam pelaksanaan LC mulai dari proses pelaksanaan sampai dengan hasil akhir yang ingin di capai dalam program tersebut.

Adapun pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan dalam rangka pengaturan penguasaan tanah di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela Kota Mataram dilakukan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah jo

Kegiatan Konsolidasi Tanah mulai dilaksanakan pada Tahun Anggaran 1991/1992 di atas tanah seluas 64,76 Ha terletak di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Ampenan, Kabupaten Lombok Barat dulu, sekarang Kota Mataram. Pada awal pelaksanaan kegiatannya melalui 2 (dua) tahap dengan dana APBN, yaitu :

- a. Tahap I, dengan dana APBN sebesar RP. 11.752.000,- (sebelas juta tujuh ratus lima puluh dua ribu rupiah)
- b. Tahap 2, dengan dana APBN sebesar Rp. 52.102.000,- (lima puluh dua juta seratus dua meter persegi)

Secara umum, seluruh tahapan telah dilaksanakan mengacu pada Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 tentang petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah, namun kenyataannya sampai dengan saat ini masih menyimpan permasalahan-permasalahan yang harus segera diselesaikan. Banyak sertifikat LC yang dikeluarkan menimbulkan sengketa yang berkepanjangan. Dalam hal ini penulis memfokuskan pada permasalahan sengketa antara pemegang hak De Yure dengan De facto, dimana pemegang sertifikat tidak dapat menguasai tanahnya karena masih diduduki/dikuasai oleh pihak lain.

Ini menunjukkan bahwa, permasalahan tersebut merupakan persoalan krusial yang harus diprioritaskan dalam kerangka memberdayakan tanah sebagai sumber daya yang semakin terbatas sekaligus menja-

min ketertiban dan kepastian hukum kepada masyarakat. Karena pada dasarnya pelaksanaan program konsolidasi tanah merupakan konsepsi pembangunan yang berpihak kepada masyarakat. Program ini dikembangkan dan dilatarbelakangi filosofi pembangunan yaitu dari, oleh dan untuk rakyat. Salah satu sasaran program konsolidasi tanah oleh pemerintah kota mataram adalah di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela dimana Konsolidasi tanah di wilayah ini dititik beratkan pada peran serta masyarakat yaitu berupa iuran tanah, dari jumlah luas tanah yang dimiliki berdasarkan kesepakatan bersama.

b. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Objek Konsolidasi Tanah

1) Faktor yuridis

Dari hasil analisa penulis terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela Kota Mataram, dapat dikatakan secara umum berjalan sesuai dengan Rencana pelaksanaan konsolidasi tanah tersebut, hal itu terbukti dari pelaksanaan konsolidasi tanah berlangsung sesuai jadwal yang telah ditentukan dan memberikan keuntungan/kepuasan pada sebagian masyarakat peserta LC.

Selain itu pula, dari hasil wawancara penulis dengan mantan Lurah Karang Pule Kecamatan Sekarbela mengungkapkan bahwa konsolidasi tanah perkotaan di lingkungan Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela Kota Mataram telah memberikan manfaat bagi warga sehingga diharapkan kegiatan seperti ini dapat lebih ditingkatkan lagi.⁴

⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Mahfuddin Noor, mantan Lurah Karang Pule, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram tanggal 5 Januari 2011

Namun, dalam perkembangannya Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Karang Pule, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram terdapat beberapa permasalahan yang terjadi yang kemudian terciptanya suatu sengketa/konflik antara peserta LC. Pada dasarnya, permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan LC di wilayah Karang Pule tersebut adalah persoalan yuridis, yaitu persoalan yang berkaitan dengan implementasi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1991 tentang Konsolidasi tanah jo. Surat Edaran Nomor: 410-4245 tanggal 7 Desember 1991 perihal Petunjuk Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Penulis berpendapat, pelaksanaan tahapan program LC di kelurahan Karang pule, belum sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Berikut uraian permasalahan dan analisa penulis terkait tahapan-tahapan yang dilaksanakan oleh BPN pada program LC di Kelurahan Karang Pule :

- a. Peserta LC tidak terima terhadap hasil penataan LC, karena letak tanah hasil penataan LC terlalu jauh dari posisi semula.

Hal ini disebabkan kurang optimalnya tahapan sosialisasi Desain Tata Ruang (DTR). Seharusnya DTR merupakan hasil musyawarah antara pelaksana LC/ BPN dengan peserta LC/pemilik tanah mengenai perubahan bentuk, luas, dan kemungkinan terjadinya pergeseran sebagai akibat dari realokasi masing-masing tanah setelah luas tanahnya dikurangi STUP. Hasil musyawarah ini kemudian dibuat dalam Berita Acara yang ditanda tangani oleh anggota Satgas Pelaksana serta wakil dari para peserta. Kenyataannya peserta LC protes setelah sertifikat diterima, berarti tahapan ini tidak dilaksanakan.

- b. Peserta LC merasa tanahnya dipotong melebihi kesepakatan 17,5 % untuk sisa tanah untuk pembangunan (STUP) yang diperuntukkan untuk fasum fasos.

Penentuan besaran nilai potongan tanah untuk STUP adalah berdasarkan musyawarah mufakat. Maka bisa dikatakan tanpa adanya persetujuan para pemilik tanah, BPN tidak memiliki kewenangan untuk melanjutkan tahapan konsolidasi tanah. Sesungguhnya, kekuatan mengikat pelaksanaan LC berlandaskan prinsip hukum sebagaimana tertera pada pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pemilik tanah beranggapan BPN telah wan prestasi dari kesepakatan awal, karena melaksanakan pemotongan lebih dari kesepakatan. Pada tahap inipun BPN tidak optimal melaksanakan tahapanya.

- c. Adanya tuntutan warga akan ketersediaan fasum fasos yang memadai. Kenyataannya ketersediaan fasum fasos sangat minim, hal ini sebagai konsekuensi terjadinya pemecahan bidang-bidang tanah melalui jual-beli dibawah tangan, warisan maupun hibah yang berdampak bertambahnya jumlah peserta semula tercatat 192 persil/317 subyek hak 498 persil/subyek hak. Inilah sebagai jawaban BPN dalam permasalahan huruf b diatas, dimana dari 17,5 % yang ada tidak mencukupi kebutuhan untuk fasilitas umum berupa jalan untuk bidang-bidang tanah baru dimaksud. Menurut penulis, seharusnya BPN juga harus transparan terhadap kondisi tersebut kepada peserta LC, guna memperoleh persetujuan baru akan jumlah potongan tanah untuk STUP yang dibutuhkan sebenarnya.

d. Pemegang sertifikat tidak dapat menguasai tanahnya hasil kegiatan program LC, karena masih dikuasai oleh penggarap atau pemilik asal. Hal ini sebagai konsekuensi permasalahan huruf a di atas, dimana peserta LC tidak setuju atas posisi/letak hasil penataan LC, karena terlalu jauh dari letas semula. Maka bisa dikatakan bahwa sasaran LC yaitu, terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan tanah yang tertib dan teratur yang diharapkan tidak dapat terwujud.

Tidak segera diselesaikannya permasalahan-permasalahan di atas maka terjadi penggarapan kembali tanah kapling oleh pemilik asal, pemindahan /pencabutan pal yang menyebabkan batas-batas tanah menjadi kabur/hilang. Selanjutnya timbul tuntutan masyarakat untuk segera diselesaikan secara tuntas, bahkan menuntut LC untuk dibatalkan. (melalui unjuk rasa masyarakat peserta LC pada tanggal 5 Oktober 1998 di Kantor Lurah Karang Pule).

Permasalahan-permasalahan yang terjadi menunjukkan bahwa dalam praktek pelaksanaannya, banyak hak-hak kepemilikan peserta LC yang dilanggar dalam rangka penyelesaian program LC Karang Pule. Terutama berkaitan dengan hak kepemilikan tanah yang dipotong melebihi nilai kesepakatan. Peserta LC merasa dirugikan karena haknya diambil tanpa melalui mekanisme musyawarah mufakat, sebagaimana mestinya. Puncaknya adalah sertifikat yang dipegang sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanahnya ternyata tidak dapat dikuasai secara fisik di lapangan, karena masih ada pihak lain yang mengklaim menjadi haknya juga. Inilah yang menjadi puncak pemicu terjadinya sengketa antara pemegang hak De yure dengan de facto pada lokasi program LC Karang Pule.

2) Faktor Non Yuridis

Dampak permasalahan-permasalahan yang bersifat yuridis di atas tidak diselesaikan secara tuntas, maka tentu saja timbul permasalahan baru. Permasalahan-permasalahan yang timbul selanjutnya lebih bersifat non yuridis, diantaranya :

- a. Para penggarap tidak mau pindah dari lokasi tanah garapan. Hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman penggarap akan program LC itu sendiri. Selain itu, karena kurangnya komunikasi antara penggarap dengan pemilik tanah, khususnya mengenai status setelah dijadikan obyek LC.
- b. Lambatnya pelaksanaan kontruksi jalan/pengerasan jalan (sirtu) oleh dinas terkait, mendorong para penggarap tetap memanfaatkan tanahnya untuk lahan garapan bahkan disertai pemindahan/pencabutan pal tanda batas. Sehingga peserta LC yang ingin segera menduduki dan membangun di atas tanahnya menjadi terhambat. Disini terlihat ada persamaan kepentingan antara pemegang hak De Yure dengan De Facto yaitu sama-sama menginginkan hak kepemilikan dan penguasaan atas obyek tanah yang sama. Tentunya juga sama-sama menginginkan adanya perlindungan hukum, pemegang hak De Yure merasa dijamin kepastian hukum atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah sebaliknya pemegang hak De Facto dijamin penguasaan dan penggunaan tanahnya oleh si pemilik tanah berdasarkan perikatan sewa menyewa tanah sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan H. Mikdar selaku penggarap asal untuk lokasi tanah atas nama Drs.H.Lalu Sri Gde (almarhum), ada beberapa hal yang penulis peroleh informasi, diantaranya :

1. Dasar diberikannya hak untuk menggarap adalah kepercayaan. Artinya beri kebebasan secara penuh oleh si pemilik tanah untuk menggarap, memanfaatkan, dan mengambil hasil garapannya sesuai kesepakatan. Bahkan beliau diberi kepercayaan jauh sebelum LC dicanangkan di kelurahan Karang Pule;
2. Terhadap ditetapkan kelurahan Karang Pule sebagai lokasi program LC, beliau berpendapat tidak tepat, Karang Pule termasuk areal yang memiliki lahan pertanian yang subur dan didukung oleh sistem irigasi yang sangat mencukupi. Tentunya sangat disayangkan apabila dirubah status penggunaannya;
3. Berdasarkan perubahan status dari lahan pertanian menjadi obyek program LC, beliau berpendapat sepanjang belum dibangun dan dialihkan haknya oleh pemilik tanah akan tetap menggarap tanahnya;
4. Terhadap adanya sengketa antara pemegang hak/pemilik sertifikat dengan penggarap yang menguasai fisik di lapangan, beliau berpendapat bahwa BPN wajib bertanggung jawab karena sertifikat yang mengeluarkan adalah BPN maka dia juga yang bertanggung jawab.
5. Terhadap penggarap lain yang tidak mau pindah dari tanah yang dikuasainya, beliau berpendapat sesuatu yang wajar karena merasa kehilangan mata pencaharian, dan belum adanya ganti rugi yang jelas dari pemilik tanah atas kompensasi tanah yang sedang digarap.

Dari dua faktor non yuridis penuli sampaikan di atas yang kemudian dikaitkan dengan hasil wawancara bersama H. Mikdar artinya penggarap sangat keberatan dipindah dari lahan garapannya

dalam rangka kegiatan program LC. Selain karena kehilangan mata pencaharian, juga merasa di rugikan karena tidak ada kompensasi yang jelas atas lahan garapan yang dikuasainya dari si pemilik tanah.

Dari penjelasan faktor yuridis dan Non-Yuridis tersebut, secara umum penulis membagi menjadi 3 (tiga) unsur permasalahan dalam pelaksanaan LC Karang pule, yaitu:

1. Peserta LC/Pemilik Tanah

- a. Menolak hasil sertipikat LC, karena letak tanahnya dipindah terlalu jauh dari letak semula;
- b. Merasa tanahnya dipotong melebihi kesepakatan yaitu 17,5 %
- c. Merasa tidak pernah menyatakan persetujuan sebagai peserta LC
- d. Menuntut tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial.

2. Pelaksana LC/BPN

- a. Tidak optimal dalam pelaksanaan tahapan penyuluhan
- b. Tidak optimalnya dalam pelaksanaan tahapan penjajagan kesepakatan peserta LC
- c. Tidak optimalnya sosialisasi Rencana Desian Tata Ruang (DTR)
- d. Tidak transparannya sosialisasi perubahan jumlah pemotongan bidang tanah LC kepada para pemilik lahan.
- e. Tidak optimalnya sosialisasi pembatalan LC penataan pertama, sehingga banyak sertifikat pertama yang seharusnya tidak berlaku lagi masih dipegang oleh si pemilik tanah. dengan keluarnya sertifikat hasil penataan LC kedua, maka sertifikat

hasil penataan pertama dinyatakan tidak berlaku lagi atau gugur secara administrasi.

3. Pemerintah Kota Mataram

- a. Tidak segera dilaksanakannya pengerasan jalan. Hal ini menyebabkan penggarap kembali menduduki lahan garapannya bahkan disertai dengan kegiatan menimbun badan jalanan menghilangkan tananadbatas bidang tanah hasil penataan LC.
- b. Tidak segera dibangunnya fasilitas sosial dan fasilitas umum mengakibatkan peserta LC mempertanyakan kesepakatan penggunaan sisa tanah untuk pembangunan (STUP) yakni masjid, puskesmas, lapangan dan tempat bermain.

c. Upaya Penyelesaian

Berawal dari unjukrasa pada tanggal 5 Oktober 1998 dan 3 Desember 1998 dari masyarakat Kel. Karang Pule ke kantor Kelurahan dan kantor Gubernur, dimana sebagian peserta LC menginginkan pembatalan pelaksanaan LC karena dianggap tidak adil/ada perlakuan curang dari pelaksana. Merespon aksi tersebut, maka dilaksanakan dengan pendapat/ekspose permasalahan dengan DPRD Kota Mataram bersama pihak Walikota Mataram serta BPN Kota Mataram, diperoleh hasil antara lain :

1. Walikota tetap konsisten melaksanakan kebijakan LC;
2. DPRD Kota Mataram mendukung dan siap membantupenyelesaian masalah LC;
3. Membentuk Tim penyelesaian masalah LC (SK. Walikota Nomor : 373/x/1998 tentang Tim Peneliti dan Penanganan Masalah LC tanggal 26 Oktober 1998.

Juga telah diadakan dialog bersama Gubernur Kdh.Tk.I Nusa Tenggara Barat

(Nusa Tenggara Barat) dengan beberapa peserta LC yang didukung oleh mahasiswa yang tergabung dalam FKMM, hasilnya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi NTB mengajukan surat pembatalan LC Karang Pule Nomor : 410/ 39/ 1998 tanggal 7 Desember 1998 yang selanjutnya juga ditindak lanjuti oleh Gubernur KDH Tk.I mengusulkan hal yang sama melalui surat Nomor : 590/ 701/ Pem. Tanggal 21 Desember 1998. Kepala Badan Pertanahan Nasional Melalui Wakil Kepala Prof. Ir. Lutfi. I nasution. M.Sc., PH.D menanggapi usulan tersebut melalui surat Nomor : 410-1627 tanggal 24 Mei 2000. Adapun perihal pokok surat dimaksud adalah tentang penanganan masalah dilokasi LC Karang Pule yang dijabarkan dalam 3 (tiga) hal diantaranya :

1. Untuk mencegah semakin berlarut-larutnya permasalahan yang ada pada lokasi LC dikelurahan Karang Pule, agar dilakukan penataan ulang tiap blok penguasaan tanah dengan mengatur kembali hasil pelaksanaan LC sesuai dengan aspirasi dan persetujuan masyarakat pemilik tanah yang bersangkutan tanpa mengubah layout jaringan jalan yang sudah dibangun.
2. Dalam upaya penataan ulang dimaksud agar tidak ada pungutan lagi yang dibebankan kepada masyarakat.
3. Pengautrta kembal penguasaan tanah tersebut agar diperjelas dengan penempatan patok dan tanda batas lainnya.

Tahapan upaya penyelesaian yang dilaksanakan diatas, sejalan dengan tahapan konsultasi berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dimana Konsultasi pada prinsipnya merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan pendapat ke-

pada klien untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Tidak ada satu rumusan yang menyatakan sifat keterkaltan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan.

Kegiatan konsultasi diatas adalah wujud dari kordinasi antara Kakanwil BPN Prov. NTB dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam rangka memperoleh petunjuk dan arahan terhadap penanganan permasalahan di lokasi LC Karang Pule. Tentunya hasil konsultasi menjadi acuan dalam mengambil langkah-langkah penyelesaian masalah.

Menindaklanjuti hasil konsultasi yang diarahkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka dibentuk berdasarkan keputusan walikota Mataram Nomor : 179/5/ 2000 tentang Pembentukan Tim Peneliti dan Penangan Masalah LC Kota Mataram Tanggal 2 Juni 2000. Tim sebagaimana dimaksud bertugas menginfentarisir permasalahan konsolidasi tanah, merumuskan dan mencari jalan keluar serta memberikan alternatif pemecahan masalah.

Selanjutnya diambil langkah-langkah penyelesaian, diantaranya :

1. Inventarisasi pemilik awal;
2. Pembentukan desain ulang;
3. Sosialisasi desain;
4. Pengukuran bidang/rincikan kavling;
5. Pembuatan jalur jalan;
6. Penerbitan sertipikat.

Sekalipun telah melakukan beberapa rumusan proses penyelesaian sengketa dan perumusan kebijakan oleh pihak pemerintah Kota Mataram bersama BPN, kegiatan LC di Karang Pule sampai saat ini masih saja

menuai persoalan-persoalan yang sebenarnya tidak perlu terjadi apabila sejak awal pemerintah menjalankan kegiatan LC tersebut dengan mekanisme sesuai arahan yuridis dari peraturan perundang-undangan yang mengatur kegiatan LC. Tidak adanya kepastian hukum atas tanah masyarakat peserta LC mengakibatkan terjadinya sengketa yang berkelanjutan baik antara pihak BPN dengan peserta LC, hal ini pun menimbulkan sengketa antara Peserta LC yang hingga kini belum dapat terselesaikan. Ini menunjukkan bahwa, adanya ketidakefektifan penegakan hukum terhadap kesepakatan-kesepakatan yang telah di buat antara pihak pemerintah daerah dengan masyarakat sehingga menimbulkan persoalan yang berlarut-larut.

Efektifitas hukum yang tidak berjalan sebagaimana mestinya menunjukkan bahwa pemerintah sebagai badan hukum public yang memiliki kewenangan atribusi sebagai pelaksana LC tidak bisa memanfaatkan kewenanganya tersebut bahkan dapat dikatakan pemerintah telah melakukan Wan Prestasi.

Dari kelima faktor tersebut, yang menjadi penyebab timbulnya sengketa adalah faktor penegakan hukum dimana pemerintah tidak menjalankan kesepakatan awal sebagaimana yang telah di rumuskan bersama dengan peserta LC.

Oleh sebab itu, dari hasil pengamatan penulis, sebagian peserta LC justru merasa dirugikan dengan adanya program tersebut karna secara De Facto tanah yang di kuasai mereka tidak sesuai dengan de Yure atau perjanjian awal pelaksanaan LC. Kepastian hukum sangatlah diperlukan dalam program LC mengingat program LC ini berkaitan langsung dengan tanah masyarakat termasuk jika di kemudian hari timbul persoalan-persoalan semisal ganti rugi maupun

persoalan lainnya. Kepastian hukum juga akan memberikan batasan-batasan hak dan kewajiban peserta LC terhadap tanah mereka yang telah terkena program LC tersebut. Adanya kepastian hukum juga harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna. Dengan timbulnya persoalan terkait desain yang tidak sesuai dengan kesepakatan sehingga mengakibatkan tumpang tindih tanah peserta LC tentu menimbulkan rasa ketidakadilan pada sebagian masyarakat yang status tanah, letak dan luasnya tidak sesuai dengan kesepakatan awal, sementara peserta yang lain justru mendapatkan bidang tanah yang lebih luas dari kesepakatan awal. Hal ini lambat laun tentu dapat menimbulkan gejolak bagi peserta LC yang bisa saja menyebabkan terjadi main hakim sendiri apa bila persoalan kepastian hukum dan keadilan tidak dirasakan oleh sebagian peserta LC.

2. Prosedur Penyelesaian Sengketa Antara Pemegang Hak Dengan Penguasaan Pada Lokasi Program Konsolidasi Tanah Di Kota Mataram

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Non-Litigasi

Sengketa-sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia merupakan jenis sengketa yang mencakup lapisan dasar masyarakat maupun antara masyarakat dengan pemerintah. Oleh sebab itu, terhadap berbagai jenis sengketa tanah termasuk sengketa yang terjadi pada pelaksanaan Konsolidasi tanah haruslah ditempuh dengan cara-cara yang menguntungkan berbagai pihak, berbagai rumusan penyelesaian sengketa telah diatur dalam peraturan perundang-undangan baik secara litigasi maupun non litigasi guna memberikan pilihan-pilihan yang menurut para pihak yang bersengketa lebih efektif untuk digunakan.

Penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan (*non-litigasi*) merupakan penyelesaian sengketa yang sedang dikembangkan saat ini. Penyelesaian sengketa melalui jalur *non-litigasi* atau lebih dikenal dengan istilah *Alternative Dispute Resolution* (ADR) diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara ini digolongkan dalam media *non-litigasi* yaitu merupakan penyelesaian sengketa yang kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan satu dan bersifat *win-win solution*.

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi merupakan proses yang sering digunakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (*mediator*) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Pengertian Mediasi menurut pasal 1 Ayat 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 adalah Penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

Salah satu penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi ini dapat dilihat dalam penyelesaian sengketa yang timbul akibat dari pelaksanaan konsolidasi tanah atau LC di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela Kota Mataram. Terhadap permasalahan yang timbul akibat LC sebagaimana yang telah penulis jelaskan pada BAB II adalah sebagai berikut :

1. Terhadap Perbedaan luas tanah peserta LC secara De Yure dengan De facto di lapangan dapat diatasi dengan penyelesaian secara damai melalui mediasi oleh pihak BPN dengan menghadirkan para pemilik tanah, juga para tetangga yang tanahnya berbatasan guna membantu menunjukkan batas-batas tanah yang

- dimilikinya. Dalam penyelesaian ini biasanya langsung dipimpin oleh Kepala Desa dan pegawai Kantor Pertanahan;
2. Musyawarah dengan para peserta konsolidasi tanah untuk membicarakan permasalahan yang ada sehingga menghasilkan keputusan yaitu pemilik kapling tanah peserta konsolidasi tanah yang jauh letak tanahnya dari lokasi asal dipindahkan kembali mendekati tempat semula (tanah asal) dan dibuat Desain Tata Ruang Konsolidasi Tanah yang baru sesuai dengan permintaan masyarakat peserta konsolidasi tanah dengan mendekati letak tanahnya masing-masing;
 3. Besarnya biaya yang masih harus disosialisasikan oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memberikan argumentasi yang jelas, sehingga masyarakat peserta konsolidasi tanah dapat menerima;
 4. Koordinasi dengan Pemerintah Daerah Tk. I terhadap permasalahan tersebut;
 5. Atas perintah Asisten I Sekretaris Daerah Kota Mataram maka diambil kebijaksanaan agar sertifikat penataan kedua diterbitkan sesuai dengan daftar kepemilikan bidang tanah sesuai dengan disain tata ruang konsolidasi tanah yang kedua;
 6. Pada tanggal 5 Oktober 2003 Walikota Mataram bertempat di lokasi Konsolidasi Tanah Karang Pule mengumpulkan seluruh peserta konsolidasi tanah dan Walikota Mataram menyerahkan sertifikat konsolidasi tanah tahap II secara simbolis, pada saat itu Walikota Mataram memberikan pernyataan bahwa Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kelurahan Karang Pule dinyatakan telah selesai, sementara bagi peserta konsolidasi tanah yang belum menerima sertifikat dipersilahkan mengambil sertifikatnya di Kantor Lurah Karang Pule;
 7. Setelah mendapat kepastian tentang penyebab masalah, maka pihak Kantor Pertanahan Kota Mataram mengadakan koordinasi dengan Pemerintah Kota Mataram, dengan menghasilkan kesepakatan yaitu memberikan teguran kepada pemilik maupun penggarap tanah serta menimbun badan jalan secepatnya dari pihak Pemerintah Daerah;
 8. Untuk menyelesaikan masalah pemilik tanah yang belum mau bergeser dari tempat semula dilakukan musyawarah dengan melibatkan Pemerintah Kota Mataram.

Sekalipun telah dilakukan proses mediasi dalam menyelesaikan permasalahan LC di Karang Pule Tersebut, nyatanya permasalahan masih saja ditemukan di lapangan. Tidak adanya aturan hukum yang jelas dan kewenangan yang jelas semenjak awal terjadinya sengketa terhadap pelaksanaan Konsolidasi Tanah tersebut menyebabkan proses penyelesaian yang rumit dan membutuhkan waktu yang lama, menunjukkan aturan hukum yang digunakan tidak berjalan efektif, tidak memberikan kepastian hukum sehingga jauh dari rasa keadilan sebagaimana yang dialami oleh peserta LC di Karang Pule Tersebut. Oleh sebab itu, guna melakukan percepatan penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia tak terkecuali yang ditimbulkan dalam pelaksanaan Konsolidasi tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Pengundangan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 ini dimaksudkan Dalam rangka membangun kepercayaan

publik (trust building) sebagaimana amanat dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI. Dengan adanya dasar hukum yakni peraturan KBPN No 3 Tahun 2011 tersebut, maka diharapkan segala bentuk kasus pertanahan baik itu sengketa maupun konflik pertanahan termasuk sebagaimana kasus pertanahan yang terjadi di Karang Pule akibat program LC, memiliki kepastian hukum atas prosedur penyelesaiannya khususnya melalui musyawarah dan mediasi.

Selain itu pula, Melalui musyawarah dan mediasi ini, eksistensi kewenangan BPN sebagai mediator semakin diperkuat untuk berperan aktif membantu masyarakat dalam penanganan kasus pertanahan dengan tetap mengedepankan prinsip *win-win solution* sehingga menguntungkan semua pihak yang bersengketa. Selain itu pula, eksistensi kewenangan BPN secara atribusi tersebut memberikan kepastian hukum bagi setiap masyarakat yang ingin menyelesaikan sengketa/ konflik pertanahan dengan prinsip efektif dan efisien.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi

Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Permasalahan baru ini timbul apabila ada pihak yang tidak menerima hasil putusan pengadilan yang memenangkan salah satu pihak. Permasalahan lainnya timbul, yaitu apabila memperkarakan objek sengketa yang sama ke lembaga peradilan yang berbeda. Seringkali ditemui sengketa tanah yang diajukan ke Peradilan Umum (PU) dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) seringkali berbeda, oleh karena itu hal ini

dapat menimbulkan permasalahan baru dalam penyelesaian sengketa tanah.

Namun, sekalipun penyelesaian melalui jalur litigasi dianggap tidak efektif dan efisien, penyelesaian ini dianggap oleh sebagian orang lebih memberikan kepastian hukum dan merupakan cara terakhir dalam proses penyelesaian sengketa maupun konflik. Hal inilah yang kemudian melatarbelakangi di aturnya penyelesaian melalui jalur pengadilan/litigasi dalam peraturan KBPN No 3 tahun 2011 sebagai bentuk solusi terakhir jika proses penyelesaian melalui musyawarah dan mediasi terjadi Deadlock. Bahkan, untuk memberikan kepastian hukum lebih lanjut, dalam aturan ini juga mengatur secara yuridis kewajiban BPN dalam penyelesaian kasus pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan.

3. Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa Antar Pemegang Hak Dengan Penguasa Hak Pada Lokasi Program Konsolidasi Tanah Di Kota Mataram

a. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Kasus-Kasus Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Non Departemen (sekarang disebut Kementerian berdasarkan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara) yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan baik secara sektoral, regional maupun nasional. Jadi Badan Pertanahan Nasional merupakan badan pemerintahan yang menyelenggarakan tugas, fungsi dan

wewenang dibidang pertanahan, dimana kedudukannya berada dibawah presiden dan bertanggungjawab langsung kepada Presiden.

Sebagaisatu-satunya lembagadiNegara ini yang mengatur pertanahan, BPN juga berperan aktif dalam menangani kasus-kasus pertanahan baik sengketa maupun konflik yang terjadi di Indonesia sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 2 dan 3 PP Nomor 10 Tahun 2006. Untuk dapat menangani sengketa dan konflik pertanahan secara optimal, maka BPN membentuk Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Sebagai pelaksanaan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tersebut, maka diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan yang memberikan dasar hukum dalam pembentukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya dalam Peraturan ini disebut Kanwil BPN, adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa Konsolidasi Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional

Untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat kepada PBN sekaligus memberikan kekuatan hukum atas kepastian dan keadilan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di Indonesia serta memberikan perlindungan hukum bagi hak-hak atas tanah masyarakat yang telah digunakan pemerintah dalam program LC tersebut, diterbitkanlah Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang

Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Didalam peraturan ini, sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 3 bahwa Dalam menjalankan tugasnya menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan, BPN melakukan beberapa upaya dalam pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan mulai dari pelayanan penerimaan Pengaduan dan Informasi Kasus Pertanahan, Pengkajian Kasus Pertanahan, Penanganan Kasus Pertanahan, Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa/berkonflik yang melibatkan BPN sebagai pihak ketiga. Peraturan ini juga sekaligus memperkuat keberadaan BPN sebagai mediator dalam penyelesaian kasus pertanahan. Bahkan dengan adanya Peraturan KBPN tersebut, penyelesaian kasus-kasus pertanahan yang timbul dapat diupayakan penyelesaiannya tanpa harus melalui pengadilan jika memang hal tersebut diadukan ke Badan Pertanahan Nasional.

Oleh sebab itu, hendaknya proses penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul akibat pelaksanaan LC di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela Kota Mataram dilaksanakan sesuai dengan proses penyelesaian sengketa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan KBPN No 3 Tahun 2011, sehingga kepastian dan keadilan hukum dalam pelaksanaan LC tersebut dapat dirasakan oleh seluruh peserta LC terhadap hak atas tanah mereka. Jika tidak ada alas hak yang jelas atas tanah warga akibat timbulnya sengketa dalam pelaksanaan LC di Karang Pule tersebut baik secara De Facto maupun secara De Yure, sebagaimana teori hak kepemilikan yang penulis kemukakan, maka Seseorang atau dalam hal ini peserta LC dikatakan tidak memiliki hak hukum atas tanahnya jika tidak memiliki klaim

atas tanah mereka untuk melakukan tindakan dalam suatu cara tertentu.

Selain itu pula, untuk memperoleh kekuatan hukum dalam proses penyelesaian sengketa melalui mediasi yang telah disepakati oleh para pihak terhadap program LC tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 6 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, setelah dicapai suatu perjanjian perdamaian dalam bentuk tertulis, maka hal tersebut wajib untuk didaftarkan di pengadilan negeri paling lama 30 hari sejak perjanjian tersebut ditandatangani guna mendapatkan akta perdamaian sehingga perdamaian yang telah disepakati bersifat final dan mengikat para pihak.

SIMPULAN

1. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Objek Konsolidasi Tanah di wilayah Karang Pule disebabkan dua faktor yakni:
 - a. Faktor Yuridis
 - 1) Implementasi tahapan LC yang tidak sesuai dengan Peraturan Ka.BPN No.4/1991 ttg KT jo surat edaran no. 410-4245 tentang juklak KT
 - 2) Peserta LC menilai BPN selaku pelaksana wan prestasi dari kesepakatan awal pelaksanaan LC itu sendiri.
 - b. Faktor non yuridis
 - 1) Peserta LC tidak mau pindah dari lokasi asal, karena ditempatkan terlalu jauh dari posisi asal.
 - 2) Menolak hasil LC, protes dan mengusulkan pembatalan.
 - 3) Penggarap kembali menduduki tanah garapannya, bahkan mencabut pal/tanda batas hasil penataan LC.
2. Prosedur penyelesaian sengketa antar pemegang hak dengan penguasa hak pada lokasi program konsolidasi tanah di Kelurahan Karang Pule, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram sebagaimana ketentuan Peraturan KBPN Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dapat dilakukan dengan dua cara yakni melalui jalur non litigasi dalam bentuk musyawarah dan mediasi, dan melalui jalur litigasi yakni pengadilan.
3. Untuk memperoleh kekuatan hukum penyelesaian sengketa antar pemegang hak dengan penguasa hak pada lokasi program konsolidasi tanah di Kelurahan Karang Pule, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, melalui jalur mediasi yang telah disepakati para pihak, harus didaftarkan di pengadilan negeri paling lama 30 hari sejak perjanjian tersebut ditandatangani guna mendapatkan akta perdamaian sehingga perdamaian yang telah disepakati bersifat final dan mengikat para pihak sebagaimana pasal 6 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Daftar Pustaka

- w.j.s. Poerwadarminta, Kamus umum Bahasa Indonesia, Jakarta. PN. Balai Pustaka. 1976.
- Berkas/Dokumen Sengketa Pertanahan Pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Mataram

Oloan Sitorus Dan Balans Sebayang. Konsolidasi Tanah Perkotaan (Suatu Tinjauan Hukum. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia : Yogyakarta. 1996.

Berkas/Dokumen Sengketa Pertanahan Pada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Mataram 2014.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2034)

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3872)

Indonesia, Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4725)

Indonesia, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah dan Rencana Tata Ruang Daerah.

Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan