

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah Ulayat

1. Definisi Tanah Ulayat dan Hak Ulayat

a. Definisi Tanah Ulayat

Tanah adat yang dalam bahasa tetun disebut dengan istilah “*Rai Manaran*” secara konseptual sama dengan istilah Tanah Ulayat sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria sehingga definisi yang peneliti rumuskan di Bab 2.1 adalah Tanah Ulayat

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan penjelasan tentang hak ulayat yang dalam kepustakaan hukum adat disebut *beschikkingrecht*.¹⁵

b. Definisi Hak Ulayat

Hak Ulayat sebagai istilah yuridis yaitu hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang/ kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku kedalam maupun keluar. Sedangkan ulayat artinya wilayah, sehingga tanah ulayat merupakan tanah wilayah masyarakat hukum adat tertentu.

Secara teoretis pengertian antara masyarakat hukum dan masyarakat hukum adat berbeda. Kusuma Pujosewojo mengartikan masyarakat hukum sebagai suatu masyarakat yang menetapkan, terikat dan tunduk pada tata hukumnya sendiri. Sedangkan masyarakat hukum

¹⁵ Maria S. W Sumardjono, *op.cit*, hlm.55

adat adalah masyarakat yang timbul secara spontan di wilayah tertentu yang berdirinya tidak ditetapkan atau diperintahkan oleh penguasa yang lebih tinggi atau penguasa lainnya dengan rasa solidaritas yang lebih besar diantara sesama anggota yang memandang bukan sebagai anggota masyarakat orang luar dan menggunakan wilayahnya sebagai sumber kekayaan yang hanya dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh anggotanya.

Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban sesuatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam wilayahnya yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa (*Lebensraum*).¹⁶

Hak Ulayat ini meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah di haki oleh seseorang maupun yang belum. Pada umumnya batas Wilayah Hak Ulayat masyarakat hukum adat tidak dapat ditentukan secara pasti. Hak Ulayat menunjukkan adanya hubungan hukum antara masyarakat hukum sebagai subjek hak dan tanah wilayah tertentu sebagai objek hak. Adapun Hak Ulayat berisi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah (untuk pemukiman, bercocok tanam) persediaan (pembuatan pemukiman / persawahan) dan pemeliharaan tanah.
2. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah (memberikan hak tertentu kepada objek tertentu).
3. Menetapkan hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah (jual beli, warisan).

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm.185-186

Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah wilayahnya adalah hubungan menguasai. Di mana Kepala adat mempunyai peranan dan penyelesaian sengketa tanah Ulayat bukan hubungan milik, sebagaimana halnya dalam konsep hubungan antara negara dan tanah menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara dikenal dengan hak menguasai dari Negara, di sini Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi mengatur, menentukan dan menyelenggarakan penggunaan tanah di wilayah itu. Sementara itu Boedi Harsono, mengemukakan bahwa hak dan kewajiban Hak Ulayat masyarakat hukum adat mengandung dua (2) unsur yaitu:¹⁷

a. Mengandung hak kepunyaan bersama para anggotaarganya, yang termasuk bidang hukum perdata.

b. Mengandung tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukkan dan penggunaannya yang termasuk bidang hukum politik.

c. Definisi Tanah Ulayat dan Hak Ulayat di Masyarakat Adat

Dualasi

Dalam masyarakat adat Dualasi, tanah ulayat adalah tanah yang luas yang merupakan milik bersama dari suatu klan atau suku. tanah itu dibagi atau tidak, diolah atau tidak itu tidak penting. Tuan tanah atau *Ama Na'i Adat* berhak atas tanah ulayat tersebut dan mengaturnya demi kepentingan anggota sukunya. Dia yang berhak untuk

¹⁷ Ibid, hlm.182

memberikan kepada masing-masing anggotanya supaya mereka dapat menguasai dan menggunakannya. Semua anggota suku bertanggung jawab penuh atas segala peristiwa yang terjadi atas tanah tersebut tetapi wewenang lebih besar ada pada *Ama Na'i Adat*.

2. Subjek, Objek Hak Ulayat dan Karakteristiknya

Menurut Boedi Harsono subyek Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat yang mendiami suatu wilayah tertentu. Masyarakat hukum adat terbagi menjadi dua (2) yaitu:¹⁸

- a. Masyarakat hukum adat teritorial disebabkan para warganya bertempat tinggal di tempat yang sama.
- b. Masyarakat hukum adat genealogik, disebabkan para warganya terikat oleh pertalian darah.

Selanjutnya Bushar Muhamad mengemukakan objek hak Ulayat meliputi;¹⁹

- a. Tanah (daratan)

Yang dimaksud dengan tanah disini adalah tanah yang belum dibuka, dasar sungai yang menjadi kering, pulau-pulau yang baru muncul dan tanah delta.

- b. Air (perairan seperti: kali, danau, pantai, serta perairannya)

Yang termasuk bagian dari air adalah perairan, danau, pantai dan lain-lain.

¹⁸ Ibid, hlm.181

¹⁹ Bushar Muhamad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2002, hlm.13

c. Tumbuh-tumbuhan

Yang termasuk tumbuh-tumbuhan di sini adalah tumbuhan secara liar, pohon-pohon yang membentuk hutan kayu pertukangan atau kayu bakar.

d. Binatang

Yang termasuk dalam binatang disini adalah semua binatang yang hidup dalam tanah tersebut baik itu piaraan maupun yang liar.

Objek hak Ulayat adalah semua tanah dan seisinya dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Karena Hak Ulayat meliputi semua tanah, maka dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang tidak ada sebagai “res nullius (tanah yang tidak ada pemiliknya)”.

Hak Ulayat mempunyai sifat atau karakteristik berlaku keluar dan kedalam. Kewajiban penguasa adat bersumber pada hak tersebut yaitu memelihara kesejateraan, kepentingan anggota masyarakat hukumnya, mencegah terjadinya perselisihan dalam penggunaan tanah dan jika terjadi sengketa ia wajib menyelesaikannya. Memperhatikan hal tersebut maka pada prinsipnya penguasa adat diperbolehkan mengasingkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian tanah wilayahnya kepada siapapun. Hal ini mengandung arti bahwa, ada pengecualiaan dimana anggota masyarakat hukum adat diberikan kekuasaan untuk menggunakan tanah yang berada pada wilayah hukumnya. Agar tidak terjadi konflik antara warga maka perlu

memberitahukan hal tersebut kepada penguasa adat yang tidak bersifat permintaan izin membuka tanah. Keadaan inilah yang disebut kekuatan berlaku ke dalam.

Sedangkan terhadap sikap berlaku keluar adalah hak Ulayat dipertahankan dan dilaksanakan oleh penguasa adat dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan terhadap orang asing atau bukan anggota masyarakat yang bermaksud ingin mengambil hasil hutan atau membuka tanah dalam wilayah hak ulayat tersebut. Menurut Boedi Harsono

“ bahwa terciptanya Hak Ulayat sebagai hubungan hukum konkret pada asal mulanya diciptakan oleh nenk moyak atau sesuatu Kekuatan Gaib, pada waktu meninggalkan kelompok tertentu. Hak Ulayat sebagai lembaga hukum sudah ada sebelumnya. Karena masyarakat hukum adat yang bersangkutan bukan yang satu-satunya mempunyai hak ulayat. Bagi sesuatu masyarakat hukum adat tertentu, hak ulayat bisa tercipta karena pemisahan dari masyarakat hukum adat induknya, menjadi masyarakat hukum adat baru yang mandiri, dengan sebagian wilayah induknya sebagai tanah ulayatnya”.²⁰

3. Pengaturan Hak Penguasaan Atas Tanah Ulayat

Boedi Harsono menyatakan bahwa: hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilkinya. Sesuatu yang wajib, boleh atau larangan untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atas tanah ulayat akan menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²¹

²⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm.272

²¹ Ibid, hlm.24

Adapun yang menjadi pengaturan hak atas tanah yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan atau orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- c. Mengatur hal-hal mengenai objeknya, siapa yang menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

2. Hak penguasaan hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak atas penguasaan atas tanah tertentu;

- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.²²

4. Konsepsi Hak Ulayat Menurut Hukum Adat

Konsep hak ulayat menurut hukum adat dapat dirumuskan sebagai konsepsi yang komunalistik religius yaitu yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Sifat komunalistik menunjuk kepada adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah, yang dalam kepustakaan hukum adat disebut Hak Ulayat.

Pengertian terhadap istilah Hak Ulayat lebih lanjut ditegaskan oleh

G. Kertasapoetra dan kawan-kawannya yang menyatakan bahwa:

“ hak Ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum (desa suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan atau pendayagunaan tanah. Hak Ulayat tersebut merupakan hak suatu persekutuan hukum (desa,suku) di mana para warga masyarakat (persekutuan hukum) mempunyai hak untuk menguasai tanah. Sebidang tanah yang ada disekitar lingkungannya di mana pelaksanaanya diatur oleh ketua persekutuan (kepalas suku/ kepala desa) yang bersangkutan “²³

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta,Kencana PranediaMedia, 2005,hlm.74-75

²³ G.Kertasapoetra, R.G.Kertasapoetra, A.Setiadi, *Hukum Tanah Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria bagi keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta, PT.Bina Aksara, 1985,hlm.88

Sedangkan Boedi Harsono mengatakan bahwa :

“ Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Wewenang dan kewajiban tersebut yang termasuk bidang hukum perdata, yaitu yang berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah tersebut. Ada juga termasuk hukum publik, berupa tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur dan memimpin peruntukkan, penggunaan dan pemeliharaannya ”.²⁴

Jadi, Hak Ulayat adalah sebutan yang dikenal dalam kepustakaan hukum adat sedangkan dikalangan masyarakat hukum adat diberbagai daerah dikenal dengan nama yang berbeda-beda. Hak Ulayat merupakan hak penguasaan yang tertinggi atas tanah dalam hukum adat tertentu, yang merupakan tanah kepunyaan bersama para warganya.

Bersifat *magis religius* bahwa hak ulayat tersebut merupakan tanah milik bersama, yang diyakini sebagai sesuatu yang memiliki sifat gaib dan merupakan peninggalan nenek moyang dan para leluhur kepada masyarakat adat sebagai unsur terpenting bagi kehidupan mereka sepanjang masa dan sepanjang kehidupannya berlangsung.

Dengan demikian hak Ulayat adalah hak milik bersama persekutuan warga masyarakat yang mempunyai nilai kebersamaan yang bersifat *Magis Religius* serta sakral yang sudah ada sejak dahulu dan dikuasainya secara turun temurun yang oleh para ilmuwan disebut sebagai proses budaya hukum.

²⁴ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm.185

5. Hak Ulayat dalam Hukum Tanah Nasional

Hukum Tanah Nasional (dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria) mengakui keberadaan/eksistensi Hak Ulayat bagi suatu masyarakat hukum adat tertentu, sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Pengakuan ini oleh Undang-Undang Pokok Agraria dituangkan dalam salah satu pasal, yaitu Pasal 3 bahwa :

“ Dengan mengingat ketentuan-ketentuan Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi “.

Masih adanya Hak Ulayat pada masyarakat tertentu antara lain dapat diketahui dari kegiatan sehari-hari Kepala Adat dan para Tetua Adat yang dalam kenyataannya masih diakui sebagai pengemban tugas kewenangan mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah ulayat, yang merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Selain mengakui, Hukum Tanah Nasional membatasi pelaksanaannya, dalam arti pelaksanaannya harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan Kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Demikian yang dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria.

Pengakuan terhadap keberadaan Hak Ulayat dapat terlihat dalam hal, jika dalam usaha memperoleh sebagian tanah ulayat untuk

kepentingan pembangunan, dilakukan melalui pendekatan dengan para penguasa adat serta warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan menurut adat istiadat setempat.

Dalam perkembangannya, pada kenyataannya kekuatan Hak Ulayat cenderung melemah, dengan makin menjadi kuatnya hak pribadi para warga dan anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan atas bagian-bagian tanah ulayat yang dikuasainya. Oleh karena itu Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur dan tidak memerintahkan mengatur tentang Hak Ulayat, pengaturan Hak Ulayat yang masih ada tetap berlangsung menurut Hukum Adat.

2.2 Sistem Penguasaan Tanah Adat

Berkaitan dengan ini maka kita perlu melihat pengertian dari hukum tanah adat. Hukum tanah adat adalah aturan-aturan hukum yang berlaku bagi penduduk asli dalam bentuk tidak tertulis, tidak ada keseragaman tetapi mengandung prinsip dasar yang sama yakni : dasar religius, persamaan hak dengan menghormati hak perseorangan dan kepentingan bersama, serta mengutamakan hak anggota persekutuan masyarakat hukum adat. Oleh karena itu, hak menguasai tanah berada dalam fungsionaris adat dengan menjunjung tinggi keseimbangan kepentingan antara pemilik dan masyarakat.

Secara teoritis, pengertian masyarakat hukum dan masyarakat adat sangat berbeda, *Kusmadi Pujosewojo* mengartikan masyarakat hukum sebagai suatu masyarakat yang menetap, terikat dan tunduk pada tata hukumnya sendiri. Sedangkan masyarakat hukum adat adalah

masyarakat yang timbul secara spontan di wilayah tertentu yang berdirinya tidak ditetapkan atau diperintahkan oleh penguasa yang lebih tinggi atau penguasa lainnya dengan rasa solidaritas yang sangat besar di antara para anggota, yang memandang bukan anggota masyarakat sebagai anggota luar, dan menggunakan wilayahnya sebagai sumber kekayaan yang hanya dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh anggotanya.²⁵

Ciri hal penguasaan atas tanah adalah sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat. Inilah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hak penguasaan atas tanah inilah yang memberikan kepastian mengenai tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum sebagai subyek atau pemegang hak yang berkaitan dalam bidang pertanahan.

Adapun macam-macam hak penguasaan atas tanah adalah hak untuk memiliki batas tanah, letak tanah, dan luas tanah. Ketiga hal ini sangat penting berkaitan dengan penguasaan atas tanah karena memang ketiga hal ini pulalah yang sering menimbulkan permasalahan atau konflik karena berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah.

Boedi Harsono memberikan pengertian tentang “penguasaan dan menguasai” ini dalam arti fisik dan yuridis. Baginya, pengertian yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umunya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah

²⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Op.cit*, hlm.56

yang dimiliki, walaupun kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain.²⁶

Menurut hukum adat di Indonesia, adapun cara-cara yang dipakai masyarakat hukum adat untuk memperoleh hak milik atas tanah adat antara lain :

1. Membuka hutan; setiap anggota masyarakat hukum adat mempunyai adat terdahulu untuk membuka hutan atas izin penguasa adat / fungsionaris adat bersamaan perbuatan religius magis. Dengan menebang, membakar, dan menanam belum memberikan hubungan hak milik atas tanah sehingga sewaktu-waktu akan dicabut apabila tidak ditemui tanda-tanda adanya usaha untuk menguasai secara terus-menerus. Kehendak penguasaan atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan kenyataan yang ada di atas tanah tersebut berupa tanaman yang tumbuh dan terpelihara serta tanda batas yang jelas. Hubungan hak semakin bertambah kuat jika menjelang menanam dan panen didahului dengan seremonial adat yang dipimpin oleh penguasa adat. Memperoleh hak semacam ini perlu dibatasi dengan berada langsung di bawah pengawasan pemerintah sebagai tindakan preventif timbulnya hal-hal negatif penguasaan hak atas tanah.
2. Aanslibing atau lidah tanah; bertambahnya tanah di tepi sungai, pantai, dan danau akibat perbuatan manusia atau keadaan alam yang merupakan lidah-lidah tanah. Terjadinya pertumbuhan tanah

²⁶ Sutede Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, 20017, hlm.15

karena keadaan alam yang cukup luas menjadi penguasaan seluruh anggota masyarakat dan bila tidak seberapa luas akan menjadi milik berbatasan.

3. Adanya peralihan hak atas tanah :

a). Beralih; berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah ke alih warisnya dengan memenuhi syarat sebagai subyek hak milik.

b). Dialihkan / pemindahan; berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Prosedur peralihan atau pemindahan hak terjadi karena adanya jual beli tanah, tukar menukar, hibah dan lelang.²⁷

2.3 Penyelesaian Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau pembantahan timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang / badan) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

²⁷ Patty Donatus, *Asas-Asas Dan Pokok Hukum Agraria*, Kupang, 1994, hlm. 59

Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan gambaran lingkungan yang dilakukan secara sadar dan didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun lingkungan social, demikian menurut *Koentjaraningrat*.²⁸

Menurut Nader dan Fod dalam bukunya *Dispute Procces In Fen Socities* ada tiga fase atau tahap dalam proses bersengketa yakni :²⁹

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

Pada fase pertama mempunyai ciri yaitu ada satu pihak yang merasa diperlakukan tidak adil. Sedangkan fase kedua memiliki ciri yaitu kedua pihak merasa sadar telah masuk konflik, dan fase terakhir memiliki ciri yaitu sengketa antara mereka tidak dapat terselesaikan mereka sendiri sehingga telah mengikutsertakan pihak lain untuk ikut menyelesaikan sengketa mereka.

Konflik atau sengketa merupakan suatu peristiwa hukum sehingga sebabnya juga dapat dikenal dengan melihatnya melalui pandangan

²⁸ Koentjaraningrat, *Kebudayaan Mataliteit Dan Pembangunan*, Jakarta, Gramedia, 1982, hlm.103

²⁹ Mulyio Putro, *Pluralisme Hukum Dan Penyelesaian Sengketa Luar Pengadilan*, Bandung, Fokus Media, 2002, hlm.188

hukum. Timbulnya bentuk-bentuk konflik pada umumnya disebabkan oleh berbagai faktor yaitu :

1. Konflik Data (*Data Conflict*)

Konflik data terjadi karena adanya kekurangannya informasi, kesalahan informasi, adanya perbedaan pandangan, adanya perbedaan interpretasi terhadap data, adanya berbeda penafsiran terhadap prosedur.

2. Konflik Kepentingan (*interest Conflict*)

Dalam melaksanakan kegiatan setiap pihak memiliki kepentingan tanpa adanya kepentingan para pihak tidak akan mengadakan kerjasama. Timbulnya konflik kepentingan ada beberapa hal sebagai berikut :

- a. Adanya perasaan atau tindakan yang bersaing
- b. Adanya kepentingan substansi dari para pihak
- c. Adanya kepentingan prosedural
- d. Kepentingan psikologi

3. Konflik Hubungan (*Relationship Conflict*)

Konflik hubungan dapat terjadi oleh adanya kadar emosi yang sangat kuat adanya kesalahan persepsi, miskin komunikasi, atau kesalahan komunikasi dan tingkah laku negatif yang berulang-ulang.

4. Konflik Struktur (*Structural Conflict*)

Konflik struktur dapat terjadi karena adanya pola merusak perilaku atau interaksi kontrol yang tidak sama. Kepemilikan atau distribusi sumber daya yang tidak sama, adanya kekuasaan dan kekuatan

geografi, psikologi yang tidak sama atau faktor-faktor lingkungan yang menghalangi kerjasama serta waktu yang sedikit.

5. Konflik Nilai (*Value Conflict*)

Konflik nilai terjadi karena adanya perbedaan kriteria evaluasi pendapat atau perilaku. Adanya perbedaan pandangan hidup ideologi dan agama. Adanya penilaian sendiri tanpa memperhatikan penilaian orang lain.

Dari kelima bentuk-bentuk konflik di atas, konflik yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu: Konflik Kepentingan (*Interest Conflict*), karena terjadinya konflik tersebut didasari oleh kepentingan masing-masing pihak yang bersengketa, sehingga para pihak tetap mempertahankan pendapat masing-masing.

2. Sengketa Tanah dan Permasalahannya

Sengketa pertanahan ialah proses interaksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atau obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang juga udara yang berada dibatas tanah yang bersangkutan.

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

1. Masalah yang menyakut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum adanya haknya.

2. Bantahan terhadap sesuatu alasan hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak
3. Kekeliruan / kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis

Alasan sebenarnya yang menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain atas tanah yang disengketakan oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tanah tersebut tergantung dari sifat permasalahannya yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh sesuatu keputusan .

Diakui bahwa permasalahan tanah makin kompleks dari hari kehari sebagai akibat meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah. Oleh karena itu pelaksanaan dan implementasi Undang-Undang Pokok Agraria di lapangan menjadai makin tidak sederhana. Persaingan mendapatkan ruang (tanah) telah memicu konflik baik secara vertikal maupun horizontal yang makin menajam.

Menurut *Margono* sengketa yang sering terjadi saat ini adalah :

1. Sengketa tradisional tentang warisan, keluarga dan tanah
2. Sengketa bisnis yang serta berat dengan unsur keuangan perbankan, peraturan Perundang-undangan, etika dan sebagainya.
3. Sengketa lingkungan yang rumit dengan masalah pembuktian ilmiah

4. Sengketa tenaga kerja yang diwarnai dengan masalah hak asasi, reputasi, Negara dan perhatian masyarakat tradisional.

Meski demikian perlu disadari bahwa sengketa pertanahan bukanlah hal baru. Namun dimensi sengketa tanah makin meluas di masa kini. Tanah dalam perkembangannya juga telah memiliki nilai baru, bila mana tidak saja dipandang sebagai alat produksi semata melainkan sebagai alat untuk berspekulasi tanah telah menjadi barang dagangan dimana transaksi ekonomi berlangsung dengan penghargaan akan margin perdagangan komoditas yang dipertukarkan itu.