

**KONFLIK DAN RESOLUSI KONFLIK DALAM
PENGEMBANGAN MASYARAKAT: STUDI KASUS KONFLIK
SENGKETA LAHAN ANTARA WARGA SOSROKUSUMAN DENGAN
PT. BANGUN JOGJA INDAH**



SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Dakwah dan Komunikasi
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Untuk Memenuhi Sebagai Syarat-syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Strata I**

Disusun oleh:

Desy Al Hasyah

NIM. 14230056

Pembimbing:

Dr. Abdur Rozaki, M.Si.

NIP. 19750701 200501 1 007

**JURUSAN PENGEMBANGAN MASYARAKAT ISLAM
FAKULTAS DAKWAH DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2018**



PENGESAHAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Nomor : B-868/Un.02/DD/PP.05.3/05/2018

Tugas Akhir dengan Judul : **KONFLIK DAN RESOLUSI KONFLIK DALAM PENGEMBANGAN MASYARAKAT: STUDI KASUS KONFLIK SENGKETA LAHAN ANTARA WARGA SOSROKUSUMAN DENGAN PT. BANGUN JOGJA INDAH**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Desy Al Hasyah
Nomor Induk Mahasiswa : 14230056
Telah diujikan pada : Jumat, 4 Mei 2018
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Dakwah dan Komunikasi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang/Penguji I

Dr. Abdur Rozaki, S.Ag., M.Si.

NIP: 19750701 200501 1 007

Penguji II

Drs. Mohammad Abu Suhud, M.Pd.

NIP. 19610410 199001 1 001

Penguji III

Dr. Hj. Sriharini, S.Ag., M.Si.

NIP: 19710526 199703 2 001

Yogyakarta, 4 Mei 2018

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Dakwah dan Komunikasi



Dr. Hj. Sriharini, S.Ag., M.Si.

NIP: 19710526 199703 2 001



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Dakwah dan Komunikasi

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Desy Al Hasyah
NIM : 14230056
Jurusan : Pengembangan Masyarakat Islam (PMI)
Judul Skripsi : Konflik dan Resolusi Konflik dalam Pengembangan Masyarakat: Studi Kasus Sengketa Lahan antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah

sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Dakwah dan Komunikasi Program Studi Pengembangan Masyarakat Islam (PMI) UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam bidang Pengembangan Masyarakat Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 5 April 2017

Mengetahui,

Pembimbing,

Ketua Prodi PMI,

Dr. Abdur Rozaki, M.Si
NIP: 19750701 200501 1 007

Dr. Pajar Hatma Indra Jaya, M.Si
NIP: 19810428 200312 1 003

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desy Al Hasyah
NIM : 14230056
Jurusan : Pengembangan Masyarakat Islam
Fakultas : Dakwah dan Komunikasi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “Konflik dan Resolusi Konflik dalam Pengembangan Masyarakat: Studi Kasus Konflik Sengketa Lahan antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah” adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penulis tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penulis jadikan sebagai acuan penulisan karya ini.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penulis.

Yogyakarta, 31 Maret 2018

Yang Menyatakan,



Desy Al Hasyah
NIM. 14230056

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah Bacalah, dan Tuhanmulah yang maha mulia Yang mengajar manusia dengan pena, Dia mengajarkan manusia apa yang tidak diketahuinya (QS: Al-'Alaq 1-5)

Niscaya Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat (QS : Al-Mujadilah 11)

Sujud syukurku ku persembahkan kepadaMu Ya Allah, Tuhan Yang Maha Agung dan tiada tandingannya, atas takdirmu telah Kau jadikan aku manusia yang senantiasa berpikir, berilmu, beriman dan bersabar dalam menjalani kehidupan ini. Semoga langkah kecil ini menjadi pelengkap keberhasilanku kelak di dunia dan akhirat.

Ku persembahkan skripsi ini untuk:

Ibu ku tercinta (Yenita), malaikat yang Allah kirimkan untuk menjagaku, melalui tangan hangatnya lah aku bisa menjadi wanita tangguh. Beliau yang tidak pernah berhenti memberiku doa, semangat, kasih sayang yang tulus dan mengajarku agar tetap rendah hati dan bangkit dari kegagalan

Bapakku tersayang (Ilfadri), yang tiada pernah berhenti memberiku doa, motivasi, segala perjuangan dan kasih sayangnya, berkat keteguhannya aku mengerti akan maknanya hidup dan menghargai orang lain. Beliau yang senantiasa memberikan apapun untuk kebahagiaan anaknya

Mamahku yang terkasih (almh. Sukarsih), yang telah memperjuangkan hidupnya demi melahirkanku dengan keridhoannya, dengan kasih sayang Allah engkau pasti ditempatkan ditempat terbaik, berbalut pakaian lembut dan cahaya dari surga

Bundaku tersayang (Lenni Wizarni), Allah yang telah memberikan kebaikan yang luar biasa di hati bunda, sehingga engkau ikhlas memberikan dukungan moril maupun materil demi mewujudkan kebahagiaan dan cita-citaku.

Adikku tersayang (Iqbal Ramdhani), yang telah datang mewarnai hidupku dengan kasih dan mengisi kekosongan hari-hariku dengan keluguanmu.

Kepada almamaterku UIN Sunan Kalijaga dan Dosen-Dosen yang telah
mencurahkan ilmu dengan ketulusannya

Kepada Nenek, Kakek, Om, tante, bu lek, pak le, adik dan kakak dari keluarga
besarku alm. Kakek Nazaruddin, Kakek Darusman, dan Kakek alm. Syamsudin
yang selalu memberikanku motivasi untuk terus hidup dan bermakna

Serta kepadamu pendampingku kelak yang Allah hadirkan untukku

MOTTO

**“Jadilah kamu mata air, jika kamu baik pasti di sekitarmu akan baik, tapi
jika kamu kotor pasti disekelilingmu akan mati”**

-B.J. Habibie-

“Jadikanlah setiap tempat sebagai sekolah, dan setiap orang sebagai guru”

-Ki Hajar Dewantara-

La Takhaf Wa La Tahzan. Innallaha Ma'ana (Surah At Taubah (09) :40)
“Janganlah kamu takut dan janganlah kamu bersedih hati. Sesungguhnya Allah
ada bersama kita”

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT yang masih memberikan nikmat iman, nikmat islam dan nikmat sehat kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Tidak lupa shalawat serta salam, penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang penulis harapkan syafaatnya di hari perhitungan kelak.

Selanjutnya penulis menyadari, bahwa skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak, maka dari itu penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, M.A, Ph.D., selaku Rektor UINSunan Kalijaga Yogyakarta
2. Dr. Nurjannah, M.Si, Selaku Dekan Fakultas Dakwah dan Komunikasi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Dr. Pajar Hatma Indra Jaya, S.Sos, M.Si., Selaku Ketua Jurusan Pengembangan Masyarakat Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sekaligus Dosen Pembimbing Akademik.
4. Dr. Abdur Rozaki, M.Si, Selaku Dosen Pembimbing Skripsi. Sebagai sosok inspiratif, teman diskusi, dan bapak yang mengayomi di berbagai bidang. Berkatnya penulis bisa meningkatkan kemampuan menulis dan berharap agar kedepannya bisa menginspirasi generasi penerus lewat karya.
5. Ibu Siti Aminah S.Sos.I, M.Si. dan Ibu Andik Heni Susanti, S.Sos.I, M.A. yang telah menjadi sosok Ibu yang selalu mengayomi.

6. Bapak Suyanto, S.Sos, M.Si. selaku dosen yang selalu mengarahkan dan membimbing penulis dan mahasiswa melalui pengalamannya.
7. Ibu Dr. Siti Syamsiatun yang telah memberikan inspirasi dan motivasi penulis agar terus maju dan berkarya di kancah Internasional, penulis berharap bisa meneruskan perjuangan membuka cakrawala dunia bagi generasi penerus bangsa Indonesia.
8. Bapak-Ibu dosen jurusan Pengembangan Masyarakat Islam yang telah mencurahkan keilmuan dengan keikhlasan selama penulis menuntut ilmu di jurusan ini.
9. Ahmad Soim, S.T. *best partner* yang Allah kirimkan, beliau adalah partner seperjuangan, rivalku, kakakku, motivatorku, dan guru dalam hidupku. Semoga kesuksesan dan keimanan selalu menyertai langkahmu.
10. Lembaga Pemerintahan Dinas Sosial Kota Yogyakarta (Ibu Atik, Ibu Retno, Mba Ana, Pak Joseph, Pak Panggah, Bu Yani, Pak Iriyanto, Pak Andi, Pak Prih) beserta seluruh pendamping dan anggota di KUBE FM (Kelompok Usaha Bersama Fakir Miskin) Kota Yogyakarta dan E-Waroeng Kota Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengalamannya kepada penulis.
11. Bapak Iswantoro, S.H., M.A. dosen Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang telah menyempatkan waktunya untuk berbagi dan membimbing penulis seputar keilmuan hukum khususnya bidang agraria.

12. Warga Sosrokusuman (Bu Ketik, Bu Ira, Pak James, Pak Yosep, Bu Tarjo, Bu Lastri, almh. Mbah Ledjar, Bu Arif) yang telah meluangkan waktu dan mengusahakan sekuat tenaga dalam mensukseskan skripsi penulis dan Kelurahan Suryatmajan (Ibu Ani Suryani selaku Lurah dan Pak Wakidi Kasi Pemerintahan) yang berkenan memberikan jalan kelancaran penelitian penulis.
13. Dusun Krengseng, Desa Hargorejo, Kecamatan Kokap, Kabupaten Kulonprogo, D.I. Yogyakarta (Bapak-Ibu dukuh, Mbah beserta keluarga selaku induk semang, dan seluruh warga Dusun Krengseng) yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang berharga selama penulis KKN di lokasi tersebut.
14. Orang tua tercinta Bapak Ifadri dan Ibu Yenita serta mamah (almh) Sukarsih yang telah memberikan kasih sayang tak terhingga sampai kapanpun, dengan cinta mereka aku dapat melanjutkan hidup dengan kebahagiaan. Kedua Bunda Leni yang telah mendukungku baik moril dan materil untuk kesuksesanku, bunda luar biasa. Adikku Iqbal karena kehadiranmu hidupku lebih berarti. Nenekku Wisnalidar, Biyungku dan Mbahku Darusman serta kakek nenek yang berada di Padang dan Jawa semoga kesehatan dan kebahagiaan menyertai hidup kalian dihari tua.
15. Keluarga besar dari pihak Bapak (Pak Uwo, almh. Tante Halma, Tante Eza, Om Feri, Om Era, Om Dedep, Bang Wira, Tante Dian, Om Ryan, Om Muzi, Tante Khusnul, Tante Ria, Tante Sisi, Mbak Halimah),

Keluarga Besar Kebumen (Bulek Ati, Om Agus, Bulek Ani, Om Wanto, Bulek Ami, Om Abdul) terimakasih atas segala dukungan dan kebaikannya kepadaku, penjabaran kebaikan om, tante, bulek tidak akan cukup dalam lembaran ini karena keterbatasan.

16. Pembimbing Bidikmisi Bu Antin dan Pak Saptana semoga kesehatan dan keridhoan Allah selalu menyertai kalian. Keluarga Besar Bidikmisi UIN Sunan Kalijaga terkhusus angkatan 2014, masa-masa kuliahku berarti dan penuh cinta karena kalian. Semoga kesuksesan menyertai kalian dan masyarakat Indonesia yang ikut serta membiayai perkuliahan kami sampai akhir, *barakallah*.
17. Sosok inspiratif yang merubah hidupku Pujiati Sari, S.Mat. yang saat ini sedang menempuh jenjang S2-nya di The Ohio State University, USA. Semoga Allah selalu menyertai langkahmu dimanapun dirimu berada.
18. Almamater UIN Sunan Kalijaga, Almamater SMKN 2 Cikarang Barat, Dakwah English Club SUKA TV, ASSAFFA, Sekolah Pasar Ekonomi Kerakyatan UGM.
19. *Best Friend* Atikah Hidayah yang selalu *support*-ku, sahabat seperjuanganku Ayu, Imah, Jeki, Lifa, Lisa, Renita, Nabilah, Nugrahani, Annisa, Miftah, Dul, Bowo, Novi, Ardi, Upeng, Nugrahani, Annisa, Nurhidayah, Siti Fathonah, Khusnul dan teman-teman PMI 2014 yang mewarnai masa perkuliahanku. Semoga Allah permudahkan segala urusan kalian di dunia maupun di akhirat.

20. Keluarga KKN 98 (Keluarga Cemara) Acong, Rifa'i, Mba Yayah, Jafar, Sita, Mas Ali, Mas Juki, Fathul dan Putri yang telah banyak membuka mataku tentang “memanusiakan manusia”.

Demikian juga pada semua pihak yang telah memberikan perhatian dan dukungan baik waktu, tenaga, materi, dan moril dalam penulisan tugas akhir ini.

Akhirnya skripsi ini hanyalah sebuah karya sederhana yang mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya. Penulis mohon maaf apabila dalam penyusunan skripsi ini masih ada kekurangan dan kesalahan. Semoga karya sederhana ini bisa memberikan manfaat kepada pembaca.

Yogyakarta, 31 Maret 2018

Penulis,

Desy Al Hasyah
NIM. 14230056

ABSTRAK

Akses memperoleh tanah sering menimbulkan perbenturan, biasanya yang berhadapan adalah warga dengan pengusaha. Sengketa tanah bukan hanya karena langkanya sumber agraria, melainkan juga karena ekspansi modal secara besar-besaran yang kemudian bertubrukan dengan kepentingan publik. Sejalan dengan realita tersebut, penelitian ini berjudul “*Resolusi Konflik Sengketa Lahan antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah*”. Penulis meneliti tentang faktor-faktor penyebab sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah dan bagaimana resolusi konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.

Pada penelitian ini penulis menggunakan teori konflik, teori sengketa lahan dan teori resolusi konflik. Dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Teknik penarikan informan menggunakan kriteria dengan menggunakan tiga teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi selama 2,5 bulan. Penulis memaparkan hasil dari penelitian secara apa adanya sesuai keadaan real dilapangan dengan melihat validitas datanya dan dianalisis melalui proses reduksi data, penyajian data dan terakhir penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menjabarkan bahwa ada dua faktor penyebab sengketa lahan, yaitu **faktor hukum** dan **faktor non-hukum**. Pada faktor hukum diantaranya *regulasi kurang memadai*, pada praktiknya, keadilan dan kepastian hukum terkadang tidak dapat berjalan beriringan, warga tetap dikalahkan pada tingkat banding dan kasasi meski sertifikat hak milik warga resmi secara hukum. Selain itu *batas kewenangan peradilan* mengenai ranah kewenangan PTUN dan Pengadilan Negeri, warga menang ditingkat PTUN Kota Yogyakarta namun kalah di tingkat kasasi dan banding dikarenakan perbedaan pokok perkara dalam mengadili. Pada faktor non-hukum diantaranya *tumpang tindih penggunaan tanah*, lapangan tenis dahulunya pusat kegiatan serta usaha parkir warga dan cagar budaya, selain itu ikut terbelinya jalan yang merupakan fasilitas umum merupakan pemicu terjadinya konflik. *Nilai ekonomis tanah tinggi* juga merupakan pemicu awal konflik, tingginya harga tanah membuat warga Sosrokusuman memperjuangkan tanahnya mati-matian. Selain itu, adanya faktor *kesadaran masyarakat yang meningkat* tentang peluang harga tanah membuat warga memertahankan asetnya atau menjualnya dengan harga tinggi. Sedangkan **resolusi konflik** yang dilalui kedua belah pihak diantaranya yaitu *mengatur sendiri (self regulation)*, antara warga dengan BPN Kota Yogyakarta dan PT. Bangun Jogja Indah melakukan mediasi di Kecamatan Danurejan dan belum menemukan keluaran konflik. Kemudian lanjut ke tahap *intervensi pihak ketiga*, melalui pengadilan warga menggugat BPN dan PT. Bangun Jogja Indah ke PTUN Yogyakarta, pada tahap ini warga menang lalu kalah pada tahap banding dan kasasi. Pada akhirnya, PT. Bangun Jogja Indah menerapkan asas fungsi sosial dengan memberi akses jalan 3 meter bagi warga. Dalam upaya *rekonsiliasi*, pihak Mall memberikan kompensasi kepada warga Sosrokusuman berupa uang, fasilitas air bersih, keamanan 24 jam, serta penyaluran dana CSR.

Kata Kunci: Konflik, Resolusi Konflik, Sengketa Lahan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PENGESAHAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL/BAGAN	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Penegasan Judul.....	1
B. Latar Belakang Masalah	7
C. Rumusan Masalah.....	12
D. Tujuan Penelitian.....	13
E. Manfaat Penelitian.....	13
F. Kajian Pustaka	14

G.Kerangka Teori	19
H.Metode Penelitian	32
I. Sistematika Pembahasan	38
BAB II GAMBARAN UMUM KAMPUNG SOSROKUSUMAN DAN KONFLIK YANG BERAGAM	40
A. Kampung Sosrokusuman	41
B. Sejarah Kampung Sosrokusuman dan Konflik yang Beragam.....	47
1. Transformasi Rumah Warga Menjadi Hotel	53
2. Usaha Parkir dan Konflik	56
BAB III KONFLIK DAN RESOLUSI KONFLIK SENGKETA LAHAN ...	59
A. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Lahan	65
1. Faktor Hukum	65
2. Faktor Non-Hukum.....	78
B. Resolusi Konflik	85
1. Mengatur Sendiri (<i>self regulation</i>).....	86
2. Intervensi Pihak Ketiga (<i>third party intervention</i>)	89
3. Rekonsiliasi	94
BAB IV PENUTUP	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran	108

DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN-LAMPIRAN	117

DAFTAR TABEL/BAGAN

Bagan 1. Struktur Organisasi RW 05 Sosrokusuman	43
Tabel 1. Nama Pejabat Organisasi RW 05 Sosrokusuman	43
Bagan 2. Struktur Organisasi RW 06 Sosrokusuman	44
Tabel 2. Nama Pejabat Organisasi RW 06 Sosrokusuman	434
Tabel 3. Jumlah Penduduk Kampung Sosrokusuman Menurut Jenis Kelamin	435
Tabel 4. Jumlah Peruntukan Rumah Untuk Usaha	436
Bagan 3. Jumlah Peruntukkan Rumah Untuk Usaha (berdasarkan presentase)	47
Bagan 4. Skema Pihak-Pihak Konflik.....	63
Bagan 5. Metode Resolusi Konflik.....	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Wilayah Kelurahan Suryatmajan	42
Gambar 2. Hotel di Gang Sosrokusuman	54
Gambar 3. Upacara Hari Kemerdekaan RI di Lapangan Tenis Sosrokusuman	55
Gambar 4. Suasana Lebaran di Lapangan Tenis Sosrokusuman	56
Gambar 5. Peta Kampung Sosrokusuman dan Objek Sengketa.....	61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Judul skripsi ini adalah *Konflik dan Resolusi Konflik dalam Pengembangan Masyarakat: Studi Kasus Sengketa Lahan Antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah*. Untuk menghindari kekeliruan dan pemahaman tentang skripsi ini maka perlu dijabarkan beberapa istilah yang terdapat dalam judul di atas, sebagai berikut:

1. Konflik dan Resolusi Konflik

Istilah konflik berasal dari kata kerja bahasa Latin *configere* yang berarti saling memukul. Dari bahasa Latin diadopsi ke dalam bahasa Inggris, *conflict* yang kemudian diadopsi ke dalam bahasa Indonesia, konflik. Menurut Joyce L. Hocker & William W. Wilmot (1985) definisi konflik yaitu “... *an expressed struggle between at least two interdependent parties who perceived incompatible goal, scarce reward, and interference from other party in achieving their goals.*”¹ Konflik dapat diartikan pula sebagai benturan atau perseteruan yang terjadi antara dua pihak atau lebih sebagai akibat adanya perbedaan nilai, status, kekuasaan, dan keterbatasan sumber daya.²

¹ Wirawan, *Konflik dan Manajemen Konflik: Teori, Aplikasi, dan Penelitian*, Cet. IV (Jakarta: Salemba Humanika, 2016), hlm. 4-5.

² Edi Suharto, *Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat Kajian Strategis Pembangunan Kesejahteraan Sosial dan Pekerjaan Sosial*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014), hlm. 221.

Konflik merupakan keniscayaan dalam masyarakat sejalan dengan proses pemenuhan kebutuhan komunitas dan perubahan sosial. Terjadinya konflik biasanya karena perbedaan nilai, status, kekuasaan, dan keterbatasan sumberdaya, senantiasa dijumpai dalam masyarakat khususnya masyarakat multikultural. Dalam masyarakat multikultural, konflik tidak perlu dihindari atau disembunyikan. Melainkan diakui keberadaannya, lantas dikelola atau diubah menjadi “energi positif” bagi perubahan sosial yang dinamis dan maju. Yang terpenting adalah masyarakat multikultural memiliki dan menyepakati nilai-nilai multikulturalisme.³

Sedangkan pengertian resolusi konflik menurut Morton Deutsch merupakan sekumpulan teori dan penyelidikan yang bersifat eksperimental dalam memahami sifat-sifat konflik, meneliti strategi terjadinya konflik, kemudian membuat resolusi terhadap konflik⁴. Sedangkan menurut Prof. Dr. Alo Liliweri berpendapat bahwa resolusi konflik bertujuan menangani sebab-sebab konflik dan berusaha membangun hubungan baru yang relatif dapat bertahan lama diantara kelompok-kelompok yang bermusuhan⁵.

Terkait luasnya arti konflik dan resolusi konflik maka peneliti memberi batasan dalam arti konflik dan resolusi konflik ini sebagai penyebab terjadinya konflik hingga bagaimana mencapai keluaran konflik

³ Edi Suharto, *Membangun Masyarakat Memberdayakan*, hlm. 222.

⁴ Morton Deutsch, dkk., *Handbook Resolusi Konflik: Teori dan Praktek*, (Bandung: Penerbit Nusa Media, 2016), hlm. 420.

⁵ Prof. Dr. Alo Liliweri, *Prasangka dan Konflik; Komunikasi Lintas Budaya Masyarakat Multikultural*, hlm. 288-29.

atau resolusi konflik sengketa lahan oleh kedua belah pihak yaitu warga Sosorokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.

2. Pengembangan Masyarakat

Pengembangan masyarakat (*community development*) adalah kegiatan pengembangan masyarakat yang dilakukan secara sistematis, terencana, dan diarahkan untuk memperbesar akses masyarakat guna mencapai kondisi sosial, ekonomi dan kualitas kehidupan yang lebih baik apabila dibandingkan dengan kegiatan pembangunan sebelumnya.⁶

Dalam memberdayakan masyarakat, sering juga dijumpai konflik yang berwajah positif, seperti konflik dalam bisnis yang sering kali berubah menjadi persaingan usaha yang sehat dan melahirkan kreatifitas yang selama ini tidak pernah terbayangkan. Orang-orang yang sukses menjadi milyader banyak dilahirkan karena kemampuannya mengatasi konflik. Nabi Muhammad makin dikenal sebagai Al-Amin juga karena kemampuannya dalam menyelesaikan konflik letak Ka'bah. Konflik membuat manusia berusaha sekuat kemampuan dan mendayagunakan setiap potensinya sehingga mampu *survive* dalam situasi apapun. Beberapa orang mengatakan bahwa situasi tanpa konflik membuat masyarakat tidak berkembang.⁷

⁶ Arif Budimanta dan Bambang Rudito, *Metode dan Teknik Pengelolaan Community Development*, Cet. II, (Jakarta: CSD, 2008), hlm. 33.

⁷ Pajar Hatma Indra Jaya, "Resolusi Konflik dalam Kerja Pengembangan Masyarakat", *Jurnal Dakwah*, Vol. XI, No. 1, Tahun 2011.

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan pengembangan masyarakat adalah kemampuan masyarakat dan elemen yang berada di dalam maupun disekitarnya mampu menghadapi berbagai konflik yang muncul serta bagaimana mengatasi konflik dalam mencapai keluaran konflik yang diinginkan, khususnya dalam konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.

3. Sengketa Lahan

Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Definisi mengenai sengketa pertanahan, mendapat sedikit penekanan dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mengatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas

inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan.⁸

Dari beberapa pengertian diatas, peneliti memberi batasan terhadap luasnya arti sengketa lahan ini sebagai sengketa lahan yang berupa sengketa administratif terkait status kepemilikan atas sebidang tanah seluas 1.455 m² di wilayah RT 14 RW 5 Sosrokusuman, Suryatmajan, Danurejan, Yogyakarta antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.

4. Warga Sosrokusuman dan PT. Bangun Jogja Indah

Warga Sosrokusuman merupakan warga yang menetap di wilayah administratif yang berada di Kampung Sosrokusuman, Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta. Sosrokusuman terletak di Jalan Sosrokusuman yang berdekatan dengan Jalan Malioboro, jantung kota Yogyakarta dan Jalan Mataram di sebelah timur kampung tersebut. Kampung ini terkenal sebagai tempat penginapan murah untuk wisatawan *backpacker*. Meskipun, kampung Sosrokusuman di sebelah kemewahan Malioboro Mall, kampung ini masih mempertahankan nuansa tradisional perkampungan Jawa yang kental.

Di kampung Sosrokusuman tinggal seorang pegiat wayang kancil yaitu Ledjar Subroto. Ledjar Subroto berhasil membawa kesenian wayang kancil menjadi terkenal bahkan digunakan sebagai kurikulum pendidikan

⁸ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 48-49.

untuk menanamkan budi pekerti di banyak negara dunia.⁹ Menariknya, dalam penelitian ini Ledjar Subroto yang akrab dipanggil Ki Ledjar menggunakan kesenian wayang sebagai aksi protes di tengah-tengah demo warga Sosrokusuman terkait peruntukkan lahan untuk ekspansi bisnis PT. Bangun Jogja Indah. Warga menuntut agar dikembalikannya fasilitas umum, akibat pembangunan tersebut akses jalan hanya terbuka satu arah yang dahulunya bisa menempuh jalan Malioboro dan jalan Mataram.

Warga Sosrokusuman mempunyai bukti sertifikat Hak Milik atas peruntukan lahan 1.455 m² sebagai fasilitas umum. Pada kasus ini, PT. Bangun Jogja Indah adalah pengelola dari Malioboro Mall juga memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan termasuk lahan 1.455 m² yang menjadi sengketa dengan warga Sosrokusuman. Warga menggugat Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai tergugat 1 dan PT. Bangun Jogja Indah sebagai intervensi, gugatan tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) agar dibatalkannya sertifikat HGB PT. Bangun Jogja Indah. Oleh sebab itu, resolusi konflik sengketa lahan yang dimenangkan oleh warga Sosrokusuman menarik untuk diteliti sehingga dapat menjadi solusi dalam permasalahan sengketa lahan terkait hak rakyat.

Dari beberapa istilah-istilah diatas, maka maksud dari judul ***“Konflik dan Resolusi Konflik dalam Pengembangan Masyarakat: Studi***

⁹ Anonim, Sosrokusuman, Kampung Nuansa Tradisional Jogja, Lihat.Co.Id: Wisata, <http://www.lihat.co.id/wisata/sosrokusuman.html>, diakses pada 15 Desember 2017.

Kasus Sengketa Lahan antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah”, yaitu penelitian terhadap faktor-faktor penyebab terjadinya konflik dan mengidentifikasi proses resolusi konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.

B. Latar Belakang Masalah

Proses urbanisasi berimplikasi pada akses memperoleh tanah yang lebih komplikatif seperti harga tanah yang mahal hingga terjadinya konflik kepemilikan lahan, dengan melihat fenomena ini maka status kepemilikan lahan perlu diperjelas secara hukum yang berlaku di Indonesia. Kepemilikan lahan tidak bisa diperuntukkan secara mutlak untuk kepentingan perseorangan atau kelompok yang dapat merugikan pihak lainnya, sehingga penggunaan lahan harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya serta bermanfaat bagi masyarakat dan negara, hal tersebut telah diatur oleh negara dalam Pasal 6 UUPA yang terdapat pada Penjelasan Umum, Angka Romawi II Angka 4 UUPA¹⁰.

Kebutuhan akan tanah sering melahirkan perbenturan yang bahkan begitu kerasnya. Biasanya yang berhadapan adalah warga dengan pengusaha. Penyebabnya adalah tanah warga telah diambil oleh pengusaha yang sedang berekspansi. Dalam hal ini pengusaha memanfaatkan pelbagai fasilitas pengalihan hak atas sumber-sumber agraria. Negaralah yang menyediakan

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, ed.1, cet. 2 (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 352.

fasilitas itu. Warga akhirnya tak hanya berhadapan dengan pengusaha tapi juga dengan negara. Pasalnya, mereka menganggap negara menjadi *backing* pengusaha.¹¹

Sengketa tanah bukan semata-mata karena langkanya sumber-sumber agraria (termasuk tanah) melainkan juga karena ekspansi modal secara besar-besaran yang kemudian bertubrukan dengan kepentingan publik. Realitas dilapangan antara masyarakat *versus* pengusaha pada konflik sengketa lahan warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah memberi pelajaran yang menarik, kepemilikan lahan atas sebidang tanah seluas 1.455 m² yang menyebabkan timbulnya sengketa dikarenakan ketidaksesuaian gambar denah antara sertifikat HGB PT. Bangun Jogja Indah dengan sertifikat Hak Milik warga diselesaikan dengan menempuh jalan litigasi maupun non-litigasi yang pada awalnya dimenangkan oleh warga namun dikalahkan oleh pihak perusahaan ditingkat kasasi. Meski demikian, PT. Bangun Jogja Indah memenuhi kewajibannya dengan memberikan akses jalan pengganti selebar 3 (tiga) meter yang menuju langsung ke jalan mataram bagi 12 (duabelas) rumah warga yang terkurung¹².

Sertifikat HGB yang dikeluarkan pada tanggal 2 Februari 2015 oleh BPN atas nama PT. Bangun Jogja Indah, termasuk mengeluarkan surat ukur nomor 00276/2015 tertanggal 13 Januari 2015 bahwa lahan seluas 1.455

¹¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, cet.1 (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 32.

¹² Rendika Ferri K., Pihak Mal Malioboro Pagari Tanah Eks Bumiputera, *Tribun News*, <http://jogja.tribunnews.com/2015/07/30/pihak-mal-malioboro-pagari-tanah-eks-bumiputera>, diakses tanggal 24 November 2017.

m2 adalah milik PT. Bangun Jogja Indah, sedangkan sertifikat Hak Milik warga mengenai peruntukkan tanah seluas 1.455 m2 termasuk fasilitas umum atau ruang publik sudah ada sejak tahun 1968. Benturan atas bukti yang dimiliki kedua belah pihak menimbulkan kejanggalan yang dirasakan warga, bahwa BPN menerbitkan sertifikat HGB atas nama PT. Bangun Jogja Indah yang didalamnya termasuk lahan seluas 1.455 m2 bertentangan dengan bukti milik warga Sosrokusuman.¹³ Warga menilai BPN tidak teliti saat mengeluarkan sertifikat HGB perusahaan retail, sehingga hal tersebut merugikan masyarakat setempat.

Aksi demo warga dalam kesatuan Forum Kampung Sosrokusuman didukung 15 anggota aktivis Social Movement Institute (SMI) yang ikut turun kejalan menuntut agar pihak Mall Malioboro mengembalikan fasilitas umum yang ditutup dengan pagar seng untuk pengembangan atau perluasan bisnis PT. Bangun Jogja Indah. Fasilitas umum yang telah dikuasai oleh pemilik modal PT. Bangun Jogja Indah tersebut antara lain: lapangan tenis, akses jalan perumahan penduduk, kuburan tua, tapak fondasi candi yang seharusnya dilindungi.¹⁴

Aksi demo terus berlanjut pada 23 Agustus 2016 digelar unik dengan cara 'ndalang' oleh seniman wayang kancil Ki Ledjar, lakon yang dibawakan tentang pemilik modal penindas rakyat dan divisualisasikan dalam bentuk

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Budi Nugroho, "Demo Warga: Fasilitas Umum Digusur untuk Kepentingan Bisnis?", *Kompasiana*, https://www.kompasiana.com/nugbud3/demo-warga-fasilitas-umum-digusur-untuk-kepentingan-bisnis_55e1bf881593735d15b694ae, diakses tanggal 14 November 2017.

butho melawan buaya, selain itu ada juga sosok anjing yang menggambarkan watak buruk pemodal. Warga berpendapat, pengelola Mall Malioboro tidak menghormati putusan PTUN yang telah memenangkan warga Sosrokusuman. Permasalahan sengketa lahan terus meluas hingga menuai protes terkait aktivitas pembangunan yang membahayakan warga dengan alat berat seperti tower *crane* yang tidak pernah disosialisasikan ke warga sebelumnya.¹⁵

Dalam menyelesaikan konflik sengketa lahan yang tiada habisnya, perlunya melacak persoalan faktor-faktor munculnya konflik pertanahan khususnya di Provinsi D.I. Yogyakarta¹⁶. Maraknya sengketa tanah mudah untuk kita pahami, bahwa pada kenyataannya saat ini di kota-kota besar semua bisnis berkembang termasuk pusat perdagangan seperti Malioboro, tanah dibutuhkan untuk bisnis yang semula berfungsi sosial kemudian di komersialkan hal tersebut merupakan komodifikasi tanah.

Ekspansi bisnis yang dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah dalam memperluas lahan parkir dan gudang Mall Malioboro dilatarbelakangi oleh kecenderungan keberpihakan pemerintah daerah dalam pemanfaatan/pengelolaan potensi sumber daya alam melalui kebijakan pemberian izin lokasi/izin usaha perusahaan swasta yang mengakibatkan beralihnya fungsi tanah sebagai fasilitas umum atau ruang publik menjadi

¹⁵ Rudi F., Protes Lahan Sengketa Eks Lapangan Tenis Sosrokusuman, Warga Mendalang, *Jogjakarta News*, <http://jogjakartanews.com/baca/2016/08/24/3801/protes-lahan-sengketa-eks-lapangan-tenis-sosrokusuman-warga-mendalang>, diakses pada 14 November 2017.

¹⁶ Nur Aini Setiawati, *Dari Tanah Sultan Menuju Tanah Rakyat: Pola Pemilikan, Penguasaan dan Sengketa Tanah di Kota Yogyakarta Setelah Reorganisasi 1917*, Tesis (Yogyakarta: STPN Press dan Sajogyo Institute, 2011), hlm. v.

ruang komoditas pemilik modal mengakibatkan berkurangnya akses rakyat terhadap tanah¹⁷. Sehingga diperlukan metode pendekatan penyelesaian sengketa yang dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat di satu sisi dan pengusaha disisi lain.

Data Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA), mencatat wilayah yang menjadi titik konflik agraria mencapai 1,26 juta hektare sepanjang 2016, atau meningkat hampir tiga kali lipat dibandingkan pada 2015 yakni 400.430 hektare. KPA juga mencatat ada 450 konflik agraria sepanjang 2016 atau meningkat hampir dua kali lipat dibandingkan dengan tahun sebelumnya, yakni mencapai 252 konflik. Dari data tersebut menunjukkan pentingnya penanganan konflik agraria, sebab menurut Alamsyah Saragih selaku anggota Ombudsman Republik Indonesia (ORI) mengatakan konflik agraria seperti fenomena gunung es.¹⁸

Alamsyah juga menyatakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) selama ini adalah lembaga yang sering dilaporkan ke ORI¹⁹. Seirama dengan permasalahan konflik lahan yang terjadi di Kampung Sosrokusuman akibat dari kelalaian BPN menerbitkan sertifikat HGB yang bertolak belakang antara pihak warga dengan PT. Bangun Jogja Indah tentang peruntukkan sebidang lahan. Sehingga dibutuhkan langkah alternatif dalam penyelesaian sengketa

¹⁷ Imam Koeswahyono, “Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembagunan bagi Umum”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 1: 1, (Agustus, 2008), Malang: PPK Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

¹⁸ Elise Dwi Ratnasari, Wilayah Konflik Agraria Indonesia Capai 1,2 Juta Hektare, *CNN Indonesia*, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20170105204316-20-184437/wilayah-konflik-agraria-indonesia-capai-12-juta-hektare/>, diakses pada 23 November 2017.

¹⁹*Ibid.*

tanah dalam bentuk resolusi konflik yang diupayakan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah dengan mementingkan aspek keadilan bagi kedua belah pihak

Sehingga pada penelitian ini, peneliti ingin mengetahui faktor-faktor penyebab konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah, serta mengidentifikasi proses resolusi konflik yang dilakukan oleh kedua belah pihak hingga menemukan titik terang penyelesaian sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman. Banyak studi kasus mengenai resolusi konflik memperlihatkan luasnya pembahasan resolusi konflik khususnya pada sengketa agraria. Akan tetapi dalam penelitian kali ini, peneliti lebih memfokuskan pada faktor-faktor penyebab konflik dari awal hingga sampai pada proses resolusi konflik kedua pihak pada kasus sengketa lahan tersebut, sehingga penelitian ini menarik peneliti untuk lebih jauh mengetahui jalan resolusi konflik sengketa lahan ini Mengingat banyaknya konflik agraria yang masih belum menemukan jalan keluarnya atau status ‘menggantung’. Sehingga perlunya penelitian resolusi konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah dalam memberikan sumbangsih strategi penyelesaian konflik sengketa lahan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah *Pertama*, apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah? *Kedua*,

bagaimana proses resolusi konflik atas sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah?

D. Tujuan Penelitian

Di dalam sebuah penelitian atau karya ilmiah, tujuan merupakan komponen serta dasar utama dari penulisan penelitian tersebut. Beberapa faktor yang mendasari penelitian ini sehingga penting untuk dijawab adalah *Pertama*, mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah. *Kedua*, menganalisis proses resolusi konflik atas sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Manfaat secara teoritis dari penelitian ini dapat menjadi wacana resolusi konflik dan dapat menjadi bahan kajian terhadap penelitian pengembangan masyarakat melalui resolusi konflik terkhusus pada kasus sengketa lahan.

Manfaat secara praktis, penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi semua pihak baik pihak pemerintahan, warga Sosrokusuman, dan PT. Bangun Jogja Indah agar dapat memperhatikan segala aspek atas kepemilikan lahan untuk mencegah terjadinya konflik. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan data bagi peneliti selanjutnya sehingga resolusi konflik atas sengketa lahan dapat diterapkan dalam kasus lain khususnya dalam ranah

pengembangan masyarakat, serta diharapkan penelitian ini dapat memberi pemahaman luas kepada masyarakat umum tentang penyelesaian konflik dan menghindari konflik atas sengketa lahan yang kerap terjadi dimasyarakat.

F. Kajian Pustaka

Untuk mengetahui keaslian dan novelty yang akan dihasilkan penelitian ini, maka perlu disajikan beberapa hasil penelitian terdahulu yang fokus perhatiannya berkaitan dengan penelitian ini. Di antaranya adalah :

Pertama, Muhammad Muhdar Nasir meneliti tentang *Resolusi Konflik terhadap Sengketa Penguasaan Lahan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam*. Paper ini merupakan hasil dari penelitian dibawah naungan Epistema Institute dalam Kertas Kerja Epistema, pada seri ini membahas tentang kerangka pengaturan hukum nasional dan daerah, bentuk-bentuk konflik, dan efektivitas model-model penyelesaian konflik dari konflik yang terjadi dalam penguasaan lahan dan pengelolaan sumber daya alam. Penelitian ini menggunakan pendekatan sosio-legal dengan pertimbangan keragaman subyek hukum dalam modus munculnya konflik penguasaan lahan dan sumber daya alam. Hasil penelitian ini adalah (1) ketentuan-ketentuan penguasaan lahan dan pengelolaan sumber daya alam diatur oleh hukum nasional, ketentuan-ketentuan dari hukum daerah hanya sebagai pendukung; (2) bentuk-bentuk konfliknya yaitu: pengambilalihan lahan pertanian tanpa prosedur dalam kegiatan tambang/perkebunan, pengeluaran izin oleh pemerintah daerah tanpa memperhatikan kejelasan status penguasaan lahan, pembiaran dan tidakoptimalnya sistem pengawasan pemanfaatan sumber daya alam dari

pemerintah daerah, tidak terpenuhinya hak dan kewajiban antar pengguna, meningkatnya nilai ekonomi sumber daya alam tetapi tidak adil dalam pendistribusiannya; (3) efektivitas model-model penyelesaian konflik dalam penguasaan lahan dan pengelolaan sumber daya alam dipengaruhi oleh dominasi penggunaan hukum bentukan negara. Letak persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian peneliti yaitu sama-sama meneliti tentang resolusi konflik sengketa lahan, namun perbedaannya terletak pada fokus penelitiannya. Penelitian terdahulu menjelaskan secara luas sengketa lahan pada tingkat nasional khususnya Kutai Barat serta efektivitas resolusi konflik pada umumnya dari berbagai kasus, sedangkan pada penelitian ini hanya membahas resolusi konflik pada satu kasus di Kampung Sosrokusuman Yogyakarta antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.²⁰

Kedua, Ratri Puspita Suryandari, dkk., meneliti tentang “Penerapan Asas Fungsi Sosial Terkait Kepemilikan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh PT. Bangun Jogja Indah (Studi Kasus Sengketa Lahan Antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah)” dengan fokus penelitian adalah untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa dan ketepatan upaya pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah, terkait dengan asas fungsi sosial tanah yang dianut oleh sistem kepemilikan tanah di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif analitis. Hasil

²⁰ Muhammad Muhdar Nasir, “Resolusi Konflik terhadap Sengketa Penguasaan Lahan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam”, *Kertas Kerja Epistema No. 03/2012* (Jakarta: Epistema Institute, 2012).

penelitian ini menunjukkan bahwa *Pertama*, sengketa tanah yang terjadi antara PT. Bangun Jogja Indah dengan warga Sosrokusuman disebabkan karena adanya ketidaksesuaian gambar denah pada sertifikat kedua belah pihak yang berakibat terkurungnya pekarangan warga karena hilangnya akses jalan. *Kedua*, upaya pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah dengan memberikan akses jalan selebar 3 (tiga) meter sebagai akses jalan umum bagi pekarangan atau tanah warga yang terkurung adalah tepat, sebab telah memenuhi ketentuan di dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 dan asas fungsi sosial tanah dalam Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dianut oleh sistem kepemilikan Indonesia. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini sama-sama melakukan penelitian terkait konflik sengketa lahan di Sosrokusuman dengan objek kajiannya warga Sosrokusuman dan PT. Bangun Jogja Indah, namun perbedaannya adalah mengenai fokus penelitiannya, penelitian oleh Ratri, dkk. tentang asas fungsi sosial kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan PT. Bangun Jogja Indah, sedangkan pada penelitian ini mengenai resolusi konflik atas sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.²¹

Ketiga, Aldora Nuary Wismianti, meneliti tentang “*Pengelolaan Konflik Atas Sengketa Wilayah Grojogan Taman Nasional Bali Barat dan Aktor Lokal di Desa Blimbingsari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana*,”

²¹ Ratri Puspita Suryandari, dkk., “Penerapan Asas Fungsi Sosial Terkait Kepemilikan Tanah Hak Guna Bangunan PT. Bangun Jogja Indah (Studi Kasus Sengketa Lahan Antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah)”, *Diponegoro Law Journal*, vol. 5:3,(2016)

Bali". Penelitian ini berfokus kepada pengelolaan konflik yang dilakukan oleh Taman Nasional Bali Barat dan aktor lokal Desa Blimbingsari, serta bertujuan bagaimana memahami konflik diantara kedua pihak tersebut kemudian membawa perbaikan dalam struktur masyarakat dan hubungan keduanya melalui pengelolaan konflik. Penelitian ini merupakan studi kasus tunggal dengan teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Informan dipilih dengan teknik *purposive sampling* dan selanjutnya ditentukan dengan teknik *snowball sampling*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa *Pertama*, konflik terjadi karena adanya ketidakpahaman aktor lokal desa mengenai batas wilayah TNBB, serta ketidakpahaman mengenai urusan perizinan pengelolaan kawasan. *Kedua*, strukturalisme konflik dilakukan melalui pengelolaan konflik dengan upaya pendekatan kepada masyarakat dengan *entry point* kombinasi wisata rohani menjadi wisata konservasi bersama TN dengan adanya kawasan Grojogan. *Ketiga*, konflik fungsional yang terjadi membawa perubahan positif dan memantapkan keutuhan dan keseimbangan kedua pihak. Persamaan penelitian Aldora dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti mengenai konflik sengketa lahan yang terjadi antara masyarakat dengan pihak kedua serta jalan keluar menangani konflik tersebut, namun letak perbedaannya mengenai fokus penelitiannya, penelitian Aldora berfokus kepada pengelolaan konflik yang dilakukan oleh TNBB dan aktor lokal desa, sedangkan penelitian ini berfokus pada resolusi konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT Bangun Jogja Indah.²²

²² Aldora Nuary Wismianti, *Pengelolaan Konflik Atas Sengketa Wilayah Grojogan*

Keempat, Husen Alting meneliti tentang “*Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha*” dengan fokus penelitian membahas mengenai pola konflik serta bentuk penyelesaian yang dapat digunakan untuk menyelesaikan masalah sengketa pertanahan pada kebijakan penanaman modal di bidang pertambangan di Maluku Utara khususnya di 3 (tiga) Kabupaten di Provinsi Maluku Utara diantaranya di Kabupaten Halmahera Utara, Kabupaten Halmahera Timur dan Kabupaten Halmahera Tengah, serta Indonesia pada umumnya. Metode penelitian menggunakan tipe penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa konflik yang terjadi di Maluku Utara pada dasarnya disebabkan oleh minimnya penghormatan terhadap nilai tanah yang diwujudkan melalui ganti rugi serta hak masyarakat hukum adat yang berwujud konflik struktural maupun horizontal, dengan penyelesaian konflik melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Pemilihan mekanisme penyelesaian didasarkan pada pertimbangan ketersediaan bukti penguasaan, modal dan dukungan Pemerintah. Pilihan hukum pemerintah atau perusahaan melalui mekanisme litigasi, sedangkan masyarakat lebih menempuh jalur non litigasi, karena penguasaan tanah yang dilakukan secara turun temurun pembuktiannya melalui hukum adat dan bukan hukum formal/sertifikat. Letak persamaan penelitian Husen dengan penelitian peneliti adalah sama-sama meneliti tentang konflik sengketa lahan antara masyarakat dengan penguasa dan pengusaha serta bagaimana bentuk penyelesaiannya, namun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian

Taman Nasional Bali Barat dan Aktor Lokal di Desa Blombingsari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana, Bali, Skripsi (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2014).

peneliti terletak pada fokus penelitian dan kajiannya, bahwa penelitian Husen berfokus pada penyelesaian masalah sengketa pertanahan pada kebijakan penanaman modal di bidang pertambangan di Maluku Utara, sedangkan penelitian peneliti berfokus pada resolusi konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT Bangun Jogja Indah.²³

Dari keempat referensi diatas, juga hasil penelitian yang berkaitan dengan Resolusi Konflik Sengketa Lahan, peneliti ingin lebih dalam memfokuskan pada faktor-faktor penyebab konflik dan bagaimana proses resolusi konflik sengketa lahan antara masyarakat dengan pemilik modal hingga permasalahan tersebut selesai. Terkait kajian pustaka yang sudah dirujuk oleh peneliti, menunjukkan bahwa belum ditemukan hasil penelitian sejenis, oleh sebab itu dirasa penelitian ini dapat dilanjutkan untuk membuka wawasan dan pengetahuan baru mengenai Resolusi Konflik Sengketa Lahan terkhusus pada studi Resolusi Konflik Sengketa Lahan Antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah.

G. Kerangka Teori

Sebagai penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif, posisi teori di sini pada dasarnya hanya sebagai upaya untuk membantu “*to describe*” dan “*to understand*” dan dalam tahap tertentu “*to explain*”, bukan verifikatif terhadap teori dengan bangunan hipotesa yang disediakan sebelumnya.

²³ Husen Alting, “Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha”, *Jurnal Dinamika Hukum*, vol. 13:2, (Mei, 2013)

Singkatnya posisi teori hanya berfungsi sebagai *radar* untuk mempermudah memahami realitas (konflik).

Teori pertama, teori konflik. Konflik berasal dari kata kerja Latin *configere* yang berarti saling memukul²⁴. Sedangkan dalam buku Nasikun (1995) konflik berasal dari bahasa Latin, *conflictus* yang artinya pertentangan.²⁵ Secara sosiologis, konflik diartikan sebagai suatu proses sosial antara dua orang atau lebih (bisa juga kelompok) dimana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkannya atau membuatnya tidak berdaya.²⁶

Joyce L. Hocker dan William W. Wilmot (1978) mengutip pendapat Duke yang menyatakan bahwa inti sentral suatu hal yang disebut teori konflik sesungguhnya bukan konflik, melainkan kekuasaan. Kekuasaan sangat esensial dalam proses terjadinya konflik terutama konflik interpersonal. Dapat dikatakan tanpa kekuasaan, konflik interpersonal sulit terjadi, jika, tidak dapat dikatakan sebagai “tidak mungkin”. Dalam kaitannya ini, kedua pengarang ini menyatakan bahwa setiap konsep fundamental dalam fisika adalah energi, konsep fundamental dalam teori konflik adalah kekuasaan. Dalam konflik interpersonal, struktur kekuasaan dalam konflik merupakan jantung dari suatu analisis konflik.²⁷

²⁴ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, hlm. 29.

²⁵ Nasikun, Dr, *Sistem Sosial Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995), hlm.

21.

²⁶ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, hlm. 29.

²⁷ Wirawan, *Konflik dan Manajemen*, hlm. 119-120.

Sedangkan konsep kekuasaan Dahrendorf adalah sebagaimana konsep Weber atau yang dalam ilmu politik selalu dikatakan sebagai kemampuan individu/kelompok untuk memaksakan keinginannya pada pihak lain, sekalipun ada kelompok-kelompok yang menentang. Tetapi Dahrendorf menyatakan perbedaan penting antara kekuasaan dan kewenangan, yaitu terletak pada kenyataan bahwa kekuasaan pada dasarnya berhubungan dengan kepribadian individual, sedangkan wewenang selalu berhubungan dengan posisi atau peranan sosial seseorang. Oleh karena itu, otoritas bisa digunakan oleh individu atau kelompok untuk merealisasikan tujuan-tujuan tertentu. Kekuasaan merupakan hubungan faktual semata-mata sementara merupakan hubungan dominasi dan penundukan yang sah. Tetapi, dalam dominasi juga terdapat unsur kekuasaan, sebab pengertian dominasi adalah hak untuk mengeluarkan perintah yang memaksa.²⁸

Hampir sama dengan teori Collins yang mendefinisikan kekuasaan seperti dinyatakan Weber, yakni kemampuan individu atau kelompok untuk menginstruksikan sesuatu pada pihak lain. Dalam konteks kekuasaan yang dimaksud tidak hanya dalam konteks individu saja tetapi juga masuk ke lembaga atau organisasi. Siapapun tidak semata-mata penguasa absolut dari kekuasaan. Selain itu, kekuasaan itu bersifat sangat halus, tidak ada orang mapan dengan kekuasaan yang sudah dipegang. Orang yang sangat berkuasa

²⁸ Krinus Kum, *Konflik Pemekaran Wilayah di Tanah Papua*, (Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta, 2013), hlm. 30

sekalipun harus terlibat dalam manipulasi sosial yang cukup kompleks. Ia harus melakukan sesuatu sesuai dengan hukum-hukum organisasi sosial.²⁹

Realitas sehari-hari mendefinisikan bahwa orang bekerja tidak hanya menginginkan uang, tetapi ada kesenangan lain yang dikejar. Karena setiap orang menginginkan kekuasaan, maka ketika terjadi konflik, kekuasaan pasti terlibat. Collins menjelaskan ada 3 cara individu atau organisasi mempraktikkan kekuasaan, yaitu dengan uang, paksaan, dan membangun solidaritas.³⁰ Pertama, uang bisa menjadi kekuasaan ketika kita mempekerjakan orang lain. Kita bisa membayar mereka atau mengancam kalau tidak bekerja dengan kualitas baik. Banyak orang terkalahkan karena membutuhkan uang, hanya menurut Collins kekuasaan dengan bentuk ini memiliki kelemahan. Ia hanya efektif dipraktikkan dalam kelompok kecil, sebab dalam kelompok besar akan menemui banyak masalah dengan birokrasi yang berbelit-belit.

Kedua, paksaan akan menjadi kekuasaan, sebab dilakukan dengan cara mengancam. Misalnya, jika ada pihak-pihak yang berani melanggar aturan akan diancam dengan pemecatan. Hanya saja, paksaan juga tidak lepas dari beberapa kelemahan, karena semua orang tidak mau dipaksa. Sebab, siapapun yang mencoba memaksa orang lain akan memiliki buruh yang dengan semangat kerja yang suka marah. Sama seperti Skinner bahwa setiap burung merpati, orang lebih suka mendapatkan *reward* dibandingkan dengan hukuman. *Reward* lebih sering sebagai alat untuk mendapatkan kerelaan.

²⁹*Ibid*, hlm. 25-26.

³⁰ Krinus Kum, *Konflik Pemekaran Wilayah*, hlm.26..

Ketiga, membangun solidaritas. Membangun solidaritas ini lebih efektif, sebab berhasil membuat individu-individu merasa bahwa pekerjaan merupakan bagian dari identitas mereka. Pekerjaan menyumbang pada sesuatu yang mereka percayai atau menyumbang beberapa kelompok yang mereka miliki. Untuk membangun solidaritas bisa lewat ritual sosial yang menciptakan perasaan identitas kelompok dan menghasilkan cita-cita yang orang hormati.

Teori kedua, teori sengketa lahan. Konflik pertanahan menurut Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.³¹

Penekanan ‘mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya’ inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan konflik pertanahan versi Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tersebut. Demikian juga dengan definisi konflik pertanahan menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan

³¹ Krinus Kum, *Konflik Pemekaran Wilayah*, hlm.50.

Kasus Pertanahan, yang memberi penekanan bahwa konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio politis.³²

Rachmadi Usman, menyatakan bahwa baik kata *conflict* dan *dispute* kedua-duanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan di antara kedua pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan. Kata *conflict* sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia menjadi konflik, sedangkan kata *dispute* dapat diterjemahkan dengan kata sengketa.³³ Sengketa (*dispute difference*) atau konflik hakekatnya merupakan bentuk aktualisasi dari suatu perbedaan dan atau pertentangan antara dua pihak atau lebih.³⁴

Akar konflik pertanahan merupakan faktor mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi serta diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan. Secara umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan faktor nonhukum.³⁵

Faktor-faktor hukum yang menjadi akar dari sengketa/konflik pertanahan antara lain. Faktor hukum regulasi kurang memadai. Regulasi di

³² Krinus Kum, *Konflik Pemekaran Wilayah*, hlm.50.

³³ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm.1.

³⁴ Bambang Sutiyoso, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hlm. 3.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 64-66.

bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah seringkali diabaikan.

Faktor hukum selanjutnya yaitu tumpang tindih peradilan. Terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (jika konflik tersebut disertai tindak pidana).

Sedangkan, konflik pertanahan yang disebabkan oleh faktor nonhukum adalah sebagai berikut³⁶. Faktor berdasarkan tumpang tindih penggunaan tanah. Pertumbuhan penduduk yang cepat, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurangnya karena banyak tanah pertanian yang berubah fungsi. Tumpang tindih penguasaan tanah, terkait kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah yaitu pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruangnya.

Faktor selanjutnya yaitu nilai ekonomis tanah tinggi. Kebijakan pemerintah orde baru terkait politik peningkatan pertumbuhan ekonomi yang dicanangkan pemerintah dengan menitikberatkan pada pembangunan menyebabkan harga tanah naik. Sehingga dapat menimbulkan sengketa

³⁶ Bambang Sutyoso, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, hlm. 70-75.

penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi oleh pemerintah.

Kemudian faktor kesadaran masyarakat meningkat. Era modernisasi membuat pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah berubah. Terkait tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi. Jika sebelumnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan diberikan 'seadannya' bahkan diserahkan secara suka rela, pelan-pelan berubah dengan mengacu pada NJOP.

Teori ketiga, teori resolusi konflik. Resolusi konflik menurut Morton Deutsch merupakan sekumpulan teori dan penyelidikan yang bersifat eksperimental dalam memahami sifat-sifat konflik, meneliti strategi terjadinya konflik, kemudian membuat resolusi terhadap konflik³⁷. Resolusi konflik (*conflict resolution*) adalah proses untuk mencapai keluaran konflik dengan menggunakan metode resolusi konflik. Metode resolusi konflik adalah proses manajemen konflik yang digunakan untuk menghasilkan keluaran konflik. Metode resolusi konflik bisa dikelompokkan menjadi pengaturan sendiri oleh pihak-pihak yang terlibat konflik (*self regulation*), melalui intervensi pihak ketiga (*third party intervention*), dan Rekonsiliasi.³⁸

³⁷ Morton Deutsch, *Handbook Resolusi Konflik*, hlm. 420.

³⁸ Wirawan, *Konflik dan Manajemen*, hlm. 177.

Resolusi konflik melalui pengaturan sendiri terjadi jika para pihak yang terlibat konflik berupaya menyelesaikan sendiri konflik mereka. Pada metode resolusi konflik pengaturan sendiri, pihak-pihak yang terlibat konflik menyusun strategi konflik dan menggunakan taktik konflik untuk mencapai tujuan terlibat konfliknya. Pihak-pihak yang terlibat konflik saling melakukan pendekatan dan negosiasi untuk menyelesaikan konflik dan menciptakan keluaran konflik yang mereka harapkan. Tidak ada satu pola interaksi konflik yang terbaik untuk semua tujuan dan semua situasi konflik.³⁹

Pola interaksi konflik pada penelitian ini mengacu pada interaksi konflik dengan tujuan menciptakan kolaborasi atau kompromi (*win & win solution*). Dalam interaksi ini terdapat proses resolusi konflik untuk memberikan jalan terbaik bagi kedua belah pihak. Proses tersebut berupa: menyusun strategi konflik dengan tujuan melakukan pendekatan kepada lawan konflik agar mau bernegosiasi dan mendapatkan sepenuhnya atau sebagian keluaran konflik yang diharapkan; selanjutnya menghadapi lawan konflik dengan ramah untuk berunding dan bernegosiasi dengan prinsip memberi dan mengambil; mengemukakan dan meminta data, fakta, informasi, atau kejadian yang ada hubungannya dengan konflik secara apa adanya; mengemukakan persamaan dan kebersamaan dengan menjauhkan perbedaan, hingga tercapainya kompromi atau kolaborasi, solusi sebaiknya dicatat dalam dokumen.

³⁹ Wirawan, *Konflik dan Manajemen*, hlm. 178.

Sedangkan untuk intervensi pihak ketiga terdiri atas tiga cara yaitu resolusi melalui pengadilan (*court process*), proses administrasi (*administrative process*), dan resolusi perselisihan alternatif (*alternative dispute resolution*) yang dapat diselesaikan melalui mediasi (*mediation*), arbitrase (*arbitration*), serta Ombudsman.⁴⁰ Pada kasus sengketa atau konflik pertanahan dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian jalur litigasi diantaranya melalui pengadilan umum (pengadilan negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN), sedangkan untuk jalur non-litigasi dapat diselesaikan di luar pengadilan yang lebih dikenal dengan sebutan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif, serta penyelesaian sengketa menurut hukum adat.⁴¹

Konflik yang diselesaikan melalui intervensi pihak ketiga diperlukan jika pihak-pihak yang terlibat konflik tidak mampu menyelesaikan konflik yang sudah berlangsung sejak lama dan menghabiskan sumber-sumber yang dimiliki serta pengorbanan yang sangat besar. Akan tetapi, kedua belah pihak yang terlibat konflik tidak mau mengalah untuk menyelamatkan muka. Resolusi konflik melalui pihak ketiga merupakan kontinum dari intervensi pihak ketiga yang keputusannya tidak mengikat. Keputusan hanya mengikat

⁴⁰*Ibid.*, hlm. 177.

⁴¹ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002), hlm. 11.

para pihak yang terlibat konflik sampai pihak ketiga tidak mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan mengenai konflik.⁴²

Resolusi konflik melalui intervensi pihak ketiga hanya akan menjelaskan pada jalur non litigasi yaitu tahap pengadilan (*court process*), sebagai berikut:

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi yaitu resolusi melalui pengadilan (*court process*). Bung Hatta, mantan Wakil Presiden Indonesia dan salah satu proklamator pernah menyatakan, bahwa sebaiknya tanah jangan dijadikan komoditi (jangan dijadikan obyek perniagaan dan diperjualbelikan semata-mata mencari untung)⁴³ dan inilah esensi dari Pasal 13 UUPA, bahwa monopoli dan spekulasi tanah dilarang. Sebab, tanah tidak hanya berdimensi yuridis, tetapi berdimensi ekonomi, politik, sosial, religius-magis, bahkan bagi negara tanah mempunyai dimensi strategis.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu lama disebabkan karena kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap, diantaranya yaitu tingkat pengadilan negeri, tingkat pengadilan tinggi, tingkat kasasi, dan peninjauan kembali. Sistem peradilan di Indonesia mengenal adanya 4 (empat) macam lingkungan peradilan di bawah mahkamah agung sebagai salah satu puncak kekuasaan

⁴² Wirawan, *Konflik dan Manajemen Konflik*, hlm. 184.

⁴³ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional, Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2005), hlm. 53.

kehakiman, yaitu: Peradilan Umum (perdata dan pidana), Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara.

Dalam hal kewenangan peradilan umum, sesuai dengan UU Nomor 8 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum disebutkan bahwa kewenangan dari peradilan umum sesuai dengan ketentuan Pasal-pasal antara lain Pasal 2, 6, 50 dan Pasal 51. Sedangkan kewenangan Peradilan Umum dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat dilihat dari yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/ pdt/ 1997 tanggal 24 Maret 1999, dan putusan Mahkamah Agung RI Nomer 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992.⁴⁴

Adapun kewenangan Peradilan tata usaha Negara dalam hal penyelesaian sengketa atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha negara Pasal 2, pasal 5 ayat (1), pasal 50, pasal 51. Sedangkan dalam yurisprodensi dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84 K/TUN/1999 tanggal 14 Desember 2000 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999.⁴⁵

Sedangkan kewenangan peradilan agama sesuai ketentuan Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama, sesuai ketentuan pasal 2, 3 ayat (1), 49 ayat (1), 51 dan

⁴⁴ Muchsin, *Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah, Workshop Strategi Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Batam: Badan Pertanahan Nasional Batam, 2007), hlm. 5.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 14-17.

yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 57 K/AG/1999 tanggal 27 April 2000.⁴⁶

Kemudian resolusi konflik terakhir dilalui dengan rekonsiliasi. Istilah rekonsiliasi berakar pada kata bahasa Inggris *to reconcile*, artinya membangun kembali hubungan erat yang menenangkan, membereskan, menyelesaikan, dan membawa seseorang untuk menerima. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2008) kata *rekonsiliasi* artinya *perbuatan memulihkan hubungan persahabatan pada keadaan semula*. Disamping kata rekonsiliasi ada kata konsiliasi yang artinya *mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan itu*.⁴⁷

Dalam manajemen konflik, rekonsiliasi merupakan proses resolusi konflik yang mentransformasi ke keadaan sebelum terjadinya konflik, yaitu keadaan kehidupan yang harmonis dan damai. Jika salah satu pihak yang terlibat konflik salah, lawan konfliknya harus memaafkan dan mengampuni segala perbuatannya, begitupun sebaliknya agar tidak menyisakan dendam yang dapat menimbulkan konflik baru dikemudian hari.⁴⁸

Untuk menyelesaikan masalah konflik politik dan sosial yang melanggar hak asasi manusia secara berat di Indonesia, pemerintah RI telah membuat dua undang-undang dan peraturan pelaksanaannya, yaitu UU RI No. 26 tahun 2000 tentang Pengadilan Hak Asasi manusia (UU Pengadilan HAM),

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 17-20.

⁴⁷ Wirawan, *Konflik dan Manajemen Konflik*, hlm. 195.

⁴⁸ *Ibid.*

dan UU RI No. 27 tahun 2004 tentang Komisi Kebenaran dan Rekonsiliasi. Pasal 1 dan 2 dari UU RI No. 27 tahun 2004 menyatakan: “Rekonsiliasi adalah hasil dari suatu proses pengungkapan kebenaran, pengakuan, dan pengampunan, melalui Komisi Kebenaran dan Rekonsiliasi dalam rangka menyelesaikan pelanggaran hak asasi manusia yang berat untuk terciptanya perdamaian dan persatuan bangsa.”⁴⁹

Penggunaan teknik rekonsiliasi untuk menyelesaikan konflik merupakan proses tua yang berakar pada agama dan adat istiadat masyarakat. Rekonsiliasi telah digunakan oleh agama Katolik dalam proses pengakuan dosa pada abad pertengahan. Di Indonesia, rekonsiliasi dilakukan oleh masyarakat adat dari zaman kuno hingga modern dewasa ini. Manajemen konflik melalui rekonsiliasi banyak digunakan dalam masyarakat adat di Papua, Kalimantan, dan Sumatera.⁵⁰

H. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah tentang “Resolusi Konflik Sengketa Lahan Antara Warga Sosorokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah (Studi Kasus di Kampung Sosrokusuman, Suryatmajan, Danurejan, Yogyakarta)”. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif, penelitian deskriptif kualitatif bertujuan untuk mendeskripsikan suatu proses kegiatan berdasarkan apa yang terjadi dilapangan, sebagai bahan kajian untuk menemukan kekurangan dan

⁴⁹ Wirawan, *Konflik dan Manajemen Konflik*, hlm. 195-196.

⁵⁰ *Ibid.*

kelemahan sehingga ditentukan upaya penyempurnaan dan menganalisis serta menafsirkan suatu fakta, gejala, peristiwa yang terjadi dilapangan sebagaimana adanya dalam konteks ruang dan waktu, serta situasi lingkungan suatu bidang kajian secara alami.⁵¹ Alasan peneliti menggunakan metode kualitatif dengan teknis analisis mendalam agar memunculkan suatu temuan atau pengembangan kajian masalah dan memberikan informasi tentang faktor-faktor terjadinya konflik serta proses resolusi terhadap konflik sengketa lahan ini.

Informan dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan kebutuhan data oleh peneliti dengan kualifikasi informan memiliki informasi yang dibutuhkan peneliti dan faham secara keseluruhan mengenai permasalahan yang diangkat oleh peneliti. Informan dalam penelitian ini adalah aktor masyarakat Sosrokusuman, warga yang menggugat, warga yang terkena dampak pembangunan di lokasi sengketa lahan, dan pejabat Kelurahan Suryatmajan.

Penelitian ini berlokasi di RT 14 RW 5 Kampung Sosrokusuman, Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta. Alasan peneliti memilih lokasi ini adalah *Pertama*, sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman menarik perhatian publik dengan adanya aksi demo 'ndalang' oleh seniman wayang kancil Ki Ledjar. *Kedua*, sengketa lahan yang terjadi antara masyarakat dengan pemilik modal yang terletak di pusat perbelanjaan kota Yogyakarta yaitu Malioboro yang memiliki konflik beragama. *Ketiga*, kampung Sosrokusuman merupakan kampung yang masih mempertahankan

⁵¹ Imam Gunawan, "*Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*", (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), Cet. 4, hlm. 105-106.

nuansa tradisional perkampungan Jawa yang kental ditengah-tengah jantung Kota Yogyakarta, yaitu Malioboro meskipun ditekan oleh komersialisasi kota. *Keempat*, konflik sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman telah menemukan titik penyelesaian sehingga berpotensi dalam menggali resolusi konflik sengketa lahan untuk dapat ditiru pada konflik yang serupa.

Dalam penelitian kualitatif ini, peneliti melakukan penggalan data selama dua bulan setengah, terhitung sejak bulan Desember 2017 sampai pada bulan Januari 2018 dan dilanjutkan pada bulan Maret 2018 selama setengah bulan, dengan menggunakan teknik yang meliputi: pengamatan (*Observation*), wawancara (*interview*), dan dokumentasi.

Teknik observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah mengamati lingkungan sekitar kawasan penelitian untuk memperoleh informasi yaitu dengan melakukan pengamatan pada kawasan sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman, mengamati kawasan sengketa lahan yang telah berubah serta implikasinya terhadap akses warga setelah konflik sengketa lahan usai, dan kegiatan warga Sosrokusuman setelah usainya konflik sengketa lahan. Teknik ini digunakan supaya peneliti dapat secara langsung melakukan pengamatan. Kemudian mencatat sesuai fakta yang ada. Observasi dilakukan pada situasi sehari-hari warga Sosrokusuman setelah selesainya konflik sengketa lahan. Pada tahap ini, peneliti datang sebagai seorang pengunjung Malioboro Mall dan memarkirkan kendaraan di lahan warga Sosrokusuman agar terlihat natural dalam mengamati. Sulit mencari jalan ke area lokasi sengketa karena banyak jalan yang tertutup dan buntu.

Peneliti juga menggali informasi melalui wawancara (*Interview*), jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara mendalam. Menurut Mantja dalam buku Imam Gunawan (2016: 167), wawancara memiliki dua hal yang menjadi dasar yakni mengembangkan hubungan baik (*rapport*) dan mengejar perolehan informasi.⁵² Selain dalam proses wawancara untuk menggali informasi, metode wawancara mendalam juga bertujuan menjaga hubungan harmonis antara pewawancara dengan informan. Dalam wawancara mendalam biasa terjadi diskusi terarah yang dikendalikan oleh peneliti agar tidak jauh dari fokus pembahasan. Adapun informan yang di wawancara adalah aktor penggerak aksi tuntutan sengketa lahan, warga yang terkena dampak pembangunan di area lahan bersengketa, pejabat pemerintah Kelurahan Suryatmajan hingga kejawaran RW/RT setempat, dan warga Kampung Sosrokusuman yang terlibat dalam konflik sengketa lahan. Sebelum melakukan pengambilan data, peneliti membuat pedoman wawancara terlebih dahulu dan dilakukan secara mendalam agar peneliti mendapat data yang valid dan rinci.

Meneliti tentang konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dan PT. Bangun Jogja Indah bagi peneliti harus melewati berbagai tantangan yang ada di lapangan dan memperhatikan kehati-hatian dalam menggali data. Karena, sebagai seorang peneliti konflik tidak boleh menimbulkan konflik dikemudian hari atau menambah konflik dari hasil penelitiannya. Tantangan peneliti dalam mewawancarai informan mengalami beberapa gejolak,

⁵² Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, hlm. 167.

diantaranya seperti penolakan, sulitnya mendapati data kependudukan maupun realita konflik dari kedua belah pihak sehingga peneliti harus meminta data terbaru dengan penghitungan manual oleh beberapa tokoh masyarakat yang terkait dengan fokus penelitian.

Meskipun dari pihak PT. Bangun Jogja Indah sempat menunda pertemuan dengan peneliti disebabkan kebijakan dari perusahaan karena tidak ingin diwawancarai, maka peneliti mengumpulkan klipng berita yang diurutkan berdasarkan *timeline*, dokumen terkait, pernyataan pihak PT. Bangun Jogja Indah melalui pesan aplikasi *chatting* dan pernyataan dari hasil notulensi di tahap mediasi. Untuk memberikan pemahaman yang mendalam tentang konflik di bidang agraria, peneliti mewawancarai ahli hukum bidang agraria untuk memberikan pernyataan konkret yang berlandaskan keilmuan.

Peneliti juga melakukan penggalian data dengan dokumentasi, teknik dokumentasi adalah teknik dalam pengumpulan berbagai arsip, dokumen, atau piagam-piagam terkait dengan permasalahan penelitian yang ada pada lokasi penelitian yang menjadi subyek peneliti. Dengan adanya dokumen-dokumen dan arsip maka dapat memperkuat informasi awal⁵³. Dokumentasi dalam penelitian ini akan dihasilkan data-data seperti data monografi perkampungan, data Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMDES), foto-foto dokumentasi aksi protes/demo terkait sengketa lahan, foto-foto kegiatan sosial warga sebelum lahan menjadi sengketa, salinan dokumen hasil putusan

⁵³ Andi Praswoto, “*Metode Penelitian Kualitatif*”, (Yogyakarta: Ar Ruzz, 2011), hlm. 106-107.

pengadilan pada konflik sengketa lahan Kampung Sosrokusuman, dan dokumen sekunder lainnya.

Dalam pengujian kebenaran data, peneliti menggunakan teknik triangulasi sebagai penguji data dan informasi yang sudah terkumpul. Sedangkan triangulasi yang digunakan adalah triangulasi sumber, yang merupakan pengecekan kredibilitas data dengan melakukan pengecekan beberapa sumber⁵⁴. Data dan informasi yang didapat dari satu sumber dapat dilihat kredibilitasnya dengan mencocokkan hasil wawancara satu dengan yang lainnya serta dengan observasi dan dokumentasi.

Dalam menganalisis data peneliti menggunakan model analisis interaktif, dengan melalui tahapan-tahapan⁵⁵: *pertama*, reduksi data yakni proses pemilihan, pemusatan perhatian, pengabstraksian dan pentransformasian data kasar dari lapangan. Pada tahap ini peneliti melakukan pengumpulan dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi kemudian di pilih berdasarkan tujuan peneliti dan di analisis. *Kedua*, penyajian data, bentuk penyajian data antara lain berupa teks naratif, matriks, jaringan, dan bagan. Tujuannya adalah untuk memudahkan dan membaca kesimpulan. Dalam langkah kedua ini peneliti melakukan pengklasifikasian berdasarkan indikator yang digunakan dalam penelitian ini. Analisis yang digunakan disesuaikan dengan tujuan dan jenis penelitian sehingga menghasilkan data berbentuk deskriptif. *Ketiga*, penarikan kesimpulan, dimana peneliti membuat rumusan proposisi yang

⁵⁴*Ibid.*, hlm. 269.

⁵⁵ Basrowi dan Suwandi, “*Memahami Penelitian Kualitatif*”, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008), hlm. 209-210.

berhubungan dengan prinsip logika, mengangkatnya sebagai temuan penelitian, kemudian dilanjutkan dengan mengkaji secara berulang-ulang terhadap data yang ada, pengelompokan data yang telah terbentuk dan proposisi yang telah dirumuskan.

Data yang harus diperoleh dalam penelitian ini merupakan data mengenai penyebab dan kronologi konflik sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman dan resolusi konflik yang dipakai dalam penyelesaian sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman sehingga menghasilkan informasi awal mula konflik sampai pada kasus tersebut selesai dan mengetahui langkah solutif terhadap penyelesaian sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman. Data tersebut dapat dilihat dari hasil observasi, wawancara, dan kajian dokumen-dokumen. Setelah itu data dapat dijelaskan secara deskriptif dan rinci serta dapat dipertanggungjawabkan dengan data-data yang valid.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, yang didalamnya terdapat sub-sub seperti:

Bab I: Pendahuluan, yaitu meliputi pembahasan mengenai penegasan judul, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

Bab II: Gambaran Umum Sengketa Lahan antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah. Bab ini terdiri dari profil Kampung

Sosrokusuman dari kondisi geografis, topografis dan demografis, sejarah Kampung Sosrokusman mulai dari pertanahan hingga konflik, serta transformasi warga Sosrokusuman dari masa ke masa.

Bab III: Pada bab ini peneliti memulai dengan mendeskripsikan faktor-faktor penyebab terjadinya konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah dan menganalisis proses resolusi konflik yang digunakan oleh warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah dalam penyelesaian sengketa lahan di Kampung Sosrokusuman melalui jalur litigasi dan non-litigasi.

Bab IV: Bab ini adalah bab penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran yang membangun.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian dan pembahasan bab sebelumnya yang menjelaskan tentang resolusi konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Kampung Sosrokusuman sudah ada sejak masa Belanda berada di Kota Yogyakarta. Pada awalnya kampung Sosrokusuman merupakan tanah hak *opstal* seluas 6.672 meter atas nama Asuransi Jiwa Bersama Bumiputera 1912. Perumahan Bumiputera dibangun pada tahun 1933 dengan rumah bergaya Eropa. Lalu pada tahun 1968, AJB Bumi Putera 1912 mengalami kepailitan sehingga rumah-rumah dijual kepada warga yang menempatinnya dan menyisakan lapangan tenis, jalan serta dua rumah.

Penjualan rumah tersebut mengakibatkan dipecahnya tanah HGB Nomor 15 milik AJB Bumiputera 1912 yang semula seluas 6.672 meter menjadi beberapa kapling tanah atau sekitar 23 kapling tanah. Kemudian pada tahun 2015 ketika HGB dua rumah serta lapangan tenis dan jalan habis masa berlakunya, AJB Bumi Putera kemudian menjualnya kepada PT. Bangun Jogja Indah. Sertifikat HGB terbaru milik PT. Bangun Jogja Indah yang didalamnya termasuk jalan menuai protes dari warga Sosrokusuman bahwa jalan tersebut adalah jalan milik kampung atau fasilitas publik yang tertera pada sertifikat hak mili warga.

Akibat konflik tersebut, terjadinya perpecahan diantara warga Sosrokusuman yaitu kubu pro dan kubu kontra. Kubu kontra melakukan gugatan ke PTUN Kota Yogyakarta melawan BPN dan PT. Bangun Jogja Indah, sedangkan kubu pro menginginkan proses negosiasi hingga menemukan keluaran *win-win solution*. Ada dua faktor yang menyebabkan konflik sengketa lahan antara warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah, yaitu faktor hukum dan non hukum.

Faktor hukum diantaranya regulasi kurang memadai dan batas kewenangan peradilan. Pada kasus ini regulasi belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Pada keputusan pengadilan tingkat banding dan kasasi yang menangani kasus ini, belum seutuhnya memberikan keadilan khususnya kepada warga Sosrokusuman, pengadilan memenangkan pihak Mall karena warga kehabisan tenggang waktu melaporkan keberatan, meskipun warga sangat membutuhkan akses publik. Karena pada praktiknya, keadilan dan kepastian hukum terkadang tidak dapat berjalan beriringan.

Selain itu, batas kewenangan peradilan dalam penanganan kasus ini ada dua lembaga peradilan yaitu PTUN dan Pengadilan Negeri. Warga mem-PTUN-kan BPN dikarenakan kelalaiannya menerbitkan sertifikat HGB milik PT. Bangun Jogja Indah tidak memeriksa dokumen dan sertifikat warga yang didalamnya terdapat jalan kampung. Karena kewenangan PTUN mengadili kesalahan administrasi negara menjalankan tugasnya, sehingga warga dimenangkan. Namun ketika tingkat Banding dan Kasasi, keputusan PTUN tersebut tidak begitu

dipertimbangkan, sehingga warga dikalahkan karena tidak melapor keberatan sejak diterbitkannya sertifikat HGB PT. Bangun Jogja Indah dalam tenggang waktu 90 hari.

Sedangkan **faktor non hukum** diantaranya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomis tanah tinggi, kesadaran masyarakat meningkat. Lapangan tenis seakan urat nadi warga Sosrokusuman dalam melakukan berbagai kegiatan, selain itu adanya cagar budaya yang dibangun oleh Mbah Ledjar selaku warga Sosrokusuman dan tokoh wayang kancil yang mendunia berada dilapangan tenis tersebut, dan juga akses jalan yang menghubungkan warga RT 14 dan RT 15 terenggut oleh pengelola Malioboro Mall untuk kepentingan ekspansi bisnisnya, merupakan faktor tumpang tindih penggunaan tanah, berdasarkan kepentingan masing-masing.

Nilai ekonomis tanah yang tinggi terjadi sejak masa orde baru yang menitikberatkan pembangunan, tingginya harga tanah membuat warga Sosrokusuman memperjuangkan tanahnya mati-matian. Selain itu, adanya faktor kesadaran masyarakat yang meningkat tentang tingginya nilai tanah saat ini membuat warga mempertahankan asetnya atau menjualnya dengan harga tinggi. Warga Sosrokusuman juga sadar akan peluang pembangunan hotel dan tempat parkir dirumahnya sebagai pemasukan ekonomi, sehingga jika terjadi perebutan lahan yang tidak sesuai akan berdampak pada perekonomiannya.

Faktor-faktor tersebut diatas yang memicu terjadinya konflik, untuk itu pentingnya resolusi konflik. Resolusi konflik kedua pihak dilakukan

menggunakan tiga cara yaitu mengatur sendiri (*self regulation*), intervensi pihak ketiga (*third party intervention*) melalui pengadilan dan rekonsiliasi (*reconciliation*). Pada tahap **mengatur sendiri**, warga dengan BPN Kota Yogyakarta dan PT. Bangun Jogja Indah melakukan mediasi yang difasilitasi oleh Kecamatan Danurejan, namun upaya tersebut tidak menemukan keluaran konflik. Sehingga, warga Sosrokusuman dengan **intervensi pihak ketiga** melalui pengadilan melakukan gugatan melawan BPN dan PT. Bangun Jogja Indah ke PTUN Kota Yogyakarta, pada tahap ini warga menang. Kemudian PT. Bangun Jogja Indah melakukan banding di PT TUN Surabaya, pada tahap ini warga kalah hingga ke tahap kasasi di Mahkamah Agung.

Meskipun warga mengalami kekalahan, pihak PT. Bangun Jogja Indah tetap menerapkan asas fungsi sosial sesuai Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 dan asas fungsi sosial tanah dalam Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa kepemilikan atas tanah tidak mutlak namun harus mementingkan kepentingan sosial dengan memberi akses jalan 3 meter. Dalam upaya **rekonsiliasi**, pihak Mall memberikan kompensasi kepada warga Sosrokusuman berupa uang, fasilitas air bersih, keamanan *security* 24 jam. Upaya lainnya yang dilakukan oleh pihak Mall adalah menyalurkan dana CSR-nya kepada warga Sosrokusuman dan sekitarnya.

B. Saran

Setelah melalui proses panjang mulai dari penelitian lapangan di Kampung Sosrokusuman Kelurahan Suryatmajan Kecamatan Danurejan D.I.Y, penulisan, dan melakukan pemahaman hasil penelitian ini, peneliti akan memberikan saran

secara obyektif sesuai dengan kondisi lapangan. Peneliti tidak memiliki maksud dan tujuan lain, hanya untuk memberikan masukan demi kebaikan dalam meminimalisir atau setidaknya menghindari konflik, antara lain:

Pertama, bagi para peneliti selanjutnya, hendaknya penelitian ini dapat menjadi penelitian pembuka dan untuk kemudian dapat dilanjutkan dengan berbagai penelitian yang semakin memperdalam, karena masih banyaknya aspek yang menarik untuk diteliti di kawasan Malioboro khususnya di Kampung Sosrokusuman sehingga dapat dijadikan contoh untuk resolusi konflik di kasus lainnya. Peneliti saat ini menyadari banyak kekurangan dan banyak hal yang perlu digali sebagai tambahan khasanah keilmuan mengenai sengketa lahan.

Kedua, bagi warga Sosrokusuman. Konflik-konflik yang telah terjadi agar dijadikan pengalaman dan acuan agar kedepannya bisa meminimalisir konflik antar warga maupun pihak diluar. Konflik bukan hanya berdampak negatif, namun akibat konflik bisa melahirkan kedekatan yang lebih dalam dari sebelumnya. Kampung Sosrokusuman adalah kampung di pusat kota yang unik sehingga harus tetap dipertahankan, dalam mempertahankan kampung tersebut diperlukannya kekompakan dan kesolidaritasan yang lebih dari biasanya guna memberikan benteng pertahanan bilamana ada benturan-benturan dari pihak luar.

Ketiga, bagi PT. Bangun Jogja Indah perlu adanya komunikasi yang intens kepada tokoh masyarakat dan warga setempat agar tidak terjadi *miss communication* yang merupakan salah satu awal pemicu konflik. Menghindari resistensi dari warga setempat, dengan tetap melakukan sosialisasi yang baik dan

berasaskan keadilan bagi keduanya sehingga dalam menjalankan roda perbisnisan tidak melulu berurusan konflik dengan warga.

Keempat, bagi BPN Kota Yogyakarta perlunya meningkatkan keakuratan dalam proses pengukuran dengan mempertimbangkan dampak masa yang akan datang, apakah akan menimbulkan konflik dikemudian hari. Meneliti lebih cermat dokumen terdahulu sebelum menerbitkan yang baru setidaknya untuk meminimalisir konflik sengketa lahan akibat keberatan-keberatan pihak-pihak yang terlibat. Meskipun tidak dapat dipungkiri, sepanjang jaman konflik akan terus ada namun tidak menutup kemungkinan untuk memperkecil kuantitas, untuk meningkatkan kualitas kinerja BPN.

Kelima, bagi pemerintahan pusat dengan memberikan perhatian khusus bagi kampung di pusat kota agar memberikan dukungan baik motivasi maupun materiil, khususnya dalam memberikan akses yang lebih luas dan mudah kepada rakyat dalam mengurus sengketa pertanahan hingga ke tingkat pengadilan tinggi. Memberikan keadilan bagi rakyat kecil maupun pengusaha. Selain itu, diharapkan pemerintah menemukan jalan keluar agar kepastian hukum bisa berdampingan dengan keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

- Abdurrasyid, Priyatna, *“Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa”*, Jakarta: Fikahati Aneska, 2002
- Arabe, Cibele Poggiali dan Awanda B. Destia, *“Tentang Rumahku: Kampung Beragam Cinta”*, Yogyakarta: SURVIVE! Garage bekerjasama dengan Jogja InterKultur, 2017
- Basrowi dan Suwandi, *“Memahami Penelitian Kualitatif”*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008
- Budimanta, Arif dan Bambang Rudito, *“Metode dan Teknik Pengelolaan Community Development”*, Cet. II, Jakarta: CSD, 2008
- Deutsch, Morton, dkk., *“Handbook Resolusi Konflik: Teori dan Praktek”*, Bandung: Penerbit Nusa Media, 2016
- Gunawan, Imam, *“Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik”*, Cet. 4, Jakarta: Bumi Aksara, 2016
- Hatta, Mohammad, *“Hukum Tanah Nasional, Dalam Perspektif Negara Kesatuan”*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005
- Kum, Krinus, *“Konflik Pemekaran Wilayah di Tanah Papua”*, Yogyakarta: Buku Litera Yogyakarta, 2013
- Liliweri, Prof. Dr. Alo, *“Prasangka dan Konflik; Komunikasi Lintas Budaya Masyarakat Multikultural”*
- Limbong, Bernhard, *“Konflik Pertanahan”*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012
- Muchsin, *“Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah, Workshop Strategi Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan”*, Batam: Badan Pertanahan Nasional Batam, 2007
- Nasikun, Dr, *“Sistem Sosial Indonesia”*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995
- Praswoto, Andi, *“Metode Penelitian Kualitatif”*, Yogyakarta: Ar Ruzz, 2011
- Suharto, Edi, *“Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat Kajian Strategis Pembangunan Kesejahteraan Sosial dan Pekerjaan Sosial”*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2014

- Sumardjono, Maria S.W., “*Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*”, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001
- Sutiyoso, Bambang, “*Penyelesaian Sengketa Bisnis*”, Yogyakarta: Citra Media, 2006
- Syarief, Elza, “*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*”, cet.1, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, ed.1, cet. 2 (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 352.
- Usman, Rachmadi, “*Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004
- Wirawan, “*Konflik dan Manajemen Konflik: Teori, Aplikasi, dan Penelitian*”, Cet. IV, Jakarta: Salemba Humanika, 2016

Dokumen:

- Data Administrasi Kependudukan RW 06 Kampung Sosrokusuman, tahun 2018.
- Data Kelurahan, “*Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Kelurahan Suryatmajan Kecamatan Danurejan Kota Yogyakarta*”, Tahun 2012-2016
- Data Sistem Informasi Posyandu (SIP) Kampung Sosrokusuman, tahun 2018
- Dokumen Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34 K/TUN/2017, tahun 2017
- Dokumen Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 193 B/2016/PT.TUN.SBY, tahun 2016
- Dokumen Direktori Putusan PTUN Yogyakarta Nomor 26/G/2015/PTUN.YK, tahun 2015

Jurnal, Skripsi, Tesis:

- Alting, Husen, “*Konflik Penguasaan Tanah di Maluku Utara: Rakyat Versus Penguasa dan Pengusaha*”, *Jurnal Dinamika Hukum*, vol. 13:2, Mei, 2013
- Jaya, Pajar Hatma Indra, “*Resolusi Konflik dalam Kerja Pengembangan Masyarakat*”, *Jurnal Dakwah*, Vol. XI, No. 1, 2011

- Koeswahyono, Imam, “*Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembagunan bagi Umum*”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 1: 1, PPK Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang: Agustus, 2008
- Nasir, Muhammad Muhdar, “*Resolusi Konflik terhadap Sengketa Penguasaan Lahan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam*”, *Kertas Kerja Epistema No. 03/2012*, Jakarta: Epistema Institute, 2012
- Setiawati, Nur Aini, “*Dari Tanah Sultan Menuju Tanah Rakyat: Pola Pemilikan, Penguasaan dan Sengketa Tanah di Kota Yogyakarta Setelah Reorganisasi 1917*”, Tesis, Yogyakarta: STPN Press dan Sajogyo Institute, 2011
- Suryandari, Ratri Puspita, dkk., “*Penerapan Asas Fungsi Sosial Terkait Kepemilikan Tanah Hak Guna Bangunan PT. Bangun Jogja Indah (Studi Kasus Sengketa Lahan Antara Warga Sosrokusuman dengan PT. Bangun Jogja Indah)*”, *Diponegoro Law Journal*, vol. 5:3, 2016
- Wismianti, Aldora Nuary, “*Pengelolaan Konflik Atas Sengketa Wilayah Grojogan Taman Nasional Bali Barat dan Aktor Lokal di Desa Blombingsari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana, Bali*”, Skripsi, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2014

Undang-Undang:

- Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007, tentang “*Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanian*”.
- Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979, tentang “*Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat*”.
- Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011, tentang “*Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanian*”.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang “*Pendaftaran Tanah*”.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1687 K/Pdt/1998, tanggal 1999, “*Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara*”.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/ 1989, tanggal 22 Oktober 1992, “*Kewenangan Peradilan Umum dalam Menyelesaikan Sengketa*”.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 57 K/AG/1999, tanggal 27 April 2000, tentang “*Kewenangan Peradilan Agama*”.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1997, tanggal 24 Maret 1990, tentang “*Kewenangan Peradilan Umum dalam Menyelesaikan Sengketa*”.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 84 K/TUN/1999, tanggal 14 Desember 2000, tentang “*Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara*”.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33, tentang “*Moral, Keadilan, Hak Asasi, dan Kesejahteraan*”.

Undang-Undang Nomor 586 PTUN

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 6, yang terdapat pada Penjelasan Umum, Angka Romawi II Angka 4.

Undang-Undang PTUN tahun 2004, Pasal 2 dan Pasal 49, tentang “*Batasan Kewenangan PTUN*”.

Undang-Undang RI Nomor 26 tahun 2000, tentang “*Pengadilan Hak Asasi Manusia*”.

Undang-Undang RI Nomor 27 tahun 2004, tentang “*Komisi Kebenaran dan Rekonsiliasi*”, Pasal 1 dan 2 dari Undang-Undang RI tahun 2004.

Undang-Undang RI Nomor 3 tahun 2006, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1989, tentang “*Peradilan Agama*”, sesuai ketentuan Pasal 2, 3 ayat (1), 49 ayat (1), Pasal 51.

Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960, tentang “*Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria*”.

Undang-Undang RI Nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang “*Peradilan Umum*” sesuai dengan ketentuann Pasal 2, 6, 50, dan Pasal 51.

Undang-Undang RI Nomor 9 tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang “*Peradilan Tata Usaha Negara*”, Pasal 2, Pasal 5 ayat (1), Pasal 50, Pasal 51.

Website:

- Aditya, Ivan, “Warga Sosrokusuman Minta Lokasi Sengketa Bisa di Akses, Kedaulatan Rakyat Yogyakarta”, http://krjogja.com/web/news/read/6881/Warga_Sosrokusuman_Minta_Lokasi_Sengketa_Bisa_Diakses
- Anonim, “Panduan Berlibur”, panduanberlibur.com/news-808-kampungsosrokusuman.html
- Anonim, “Sosrokusuman, Kampung Nuansa Tradisional Jogja”, Lihat.Co.Id: Wisata, <http://www.lihat.co.id/wisata/sosrokusuman.html>
- Eri, dkk., “Warga Protes Pembangunan Lahan Parkir Malioboro Mall”, Radar Jogja, <http://www.radarjogja.co.id/warga-protos-pembangunan-lahan-parkir-malioboro-mall/>
- F, Rudi., “Protes Lahan Sengketa Eks Lapangan Tenis Sosrokusuman, Warga Mendalang”, Jogjakarta News, <http://jogjakartanews.com/baca/2016/08/24/3801/protos-lahan-sengketa-eks-lapangan-tenis-sosrokusuman-warga-mendalang>
- Ferri K., Rendika., “Pihak Mal Maliboro Pagari Tanah Eks Bumiputera”, Tribun News, <http://jogja.tribunnews.com/2015/07/30/pihak-mal-malioboro-pagari-tanah-eks-bumiputera>
- Nugroho, Budi, “Demo Warga: Fasilitas Umum Digusur untuk Kepentingan Bisnis?”, Kompasiana, https://www.kompasiana.com/nugbud3/demo-warga-fasilitas-umum-digusur-untuk-kepentingan-bisnis_55e1bf881593735d15b694ae
- Putusan PTTUN Surabaya Nomor 193/B/2016/PT.TUN.SBY Tahun 2016, <https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/1fc07b1034963964a15e2241cc0025a2&hl=id-ID>
- Putusan PTUN Yogyakarta Nomor 26/G/2015/PTUN.YK Tahun 2016, <https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/2f51154ff1278945744f764f37d0121e>
- Ratnasari, Elise Dwi, Wilayah Konflik Agraria Indonesia Capai 1,2 Juta Hektare, CNN Indonesia, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20170105204316-20-184437/wilayah-konflik-agraria-indonesia-capai-12-juta-hektare/>

Shietra, Hery., Sengketa Tanah, Antara Kewenangan PTUN dan Pengadilan Negeri, *Legal Consultant Shietra & Partners*, www.hukum-hukum.com/2016/09/sengketa-tanah-antara-kewenangan-ptun.html?m=1

Teaser Film Dokumenter “Sosrokusuman” oleh Labide Film, diambil dari *Youtube Channel Ninndi Raras*, berjudul *Sosrokusuman with subtitle*, tahun 2016