

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Hak Milik Dan Hak Ulayat**

##### **1. Pengertian Hak Milik**

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang dengan tanpa melupakan bahwa setiap hak itu mempunyai fungsi sosial (Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria). Istilah turun-temurun artinya bahwa pemegang hak milik dapat mewariskannya kepada generasi penerusnya atau kepada orang yang dikehendakinya.

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh setiap Warga Negara Indonesia atau badan hukum tertentu. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

## **2. Subyek Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- a. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

- d. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut ;

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara ( selanjutnya disebut bank negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 ( Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait.

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
- c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

### **3. Terjadinya Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi

karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.

b. Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikotamadya (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut (Boediharsono,2008:326).

Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

- a. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMA/KBPN) No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara 2
- b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMA/KBPN) No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak

milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (*eigendom*, *Erfpacht*, dan *opstal*). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria (Boediharsono, 2008:319-320).

#### **4. Peralihan Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.

#### **5. Pengertian Jual-beli**

1. Menurut Hukum Adat Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat contant atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Jual- beli tanah dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), dengan dilakukan di muka Kepala Adat, jual beli itu menjadi“terang”, pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum, jika dikemudian hari ada gugatan dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah. Syarat untuk sahnya jual-beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu sebagai berikut :
  2. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hutang-piutang.
  3. Riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti oleh perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
  4. Terang berarti perbuatan jual-beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku

Menurut jiwa/azas hukum adat tidak mengenal pembagian bahkan pengertian obligator seperti hukum Barat. Suatu jual-beli pada hakekatnya bukan persetujuan belaka yang dilakukan antara dua pihak (penjual dan

pembeli), tetapi suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan tujuan memindahkan hak milik atas barang diantara kedua belah pihak, sehingga hukum adat lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata, kontan, dan tunai <sup>4</sup>

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdata). Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli <sup>5</sup>

Menurut jiwa/azas Hukum Barat perjanjian jual-beli bersifat Obligator (mengikat). Artinya penjual berjanji dan wajib mengoperkan barang yang dijual kepada pembeli dengan tidak mempersoalkan apakah harga barang tersebut dibayar kontan atau tidak <sup>6</sup>

Pasal 1458 KUHPerdata menentukan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang di perjual-belikan itu serta harganya, walaupun tanahnya tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Terjadinya jual beli hak milik atas tanah yang bersangkutan

---

<sup>4</sup> Maria Sumarsono, 2011:14-18.

<sup>5</sup> Pasal 1475 KUHPerdata.

<sup>6</sup> John Salindeho, 1987:36.



antara penjual belum menimbulkan akibat beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli, Hak Milik Atas Tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “PenyerahanYuridis” (Juridische Levering), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku overs chrijvings ambtenaar menurut overs chrijvings ordonnantie (S 1834 No. 27) Pasal 1459 Kitab Undang Hukum Perdata jual-beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta over schrijvings ambtenaar, beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukum itu lazim disebut “balik nama”(overschrijvings), aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabatnya “pejabat balik nama”<sup>7</sup>

Menurut Hukum Tanah Nasional Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Akan tetapi mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh

---

<sup>7</sup> Efendi Perangin, 1996:14-15.

penjual kepada pembeli, yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual<sup>8</sup>

Prinsip jual-beli tanah kemudian diangkat didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah karena jual-beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pengecualian terhadap ketentuan yang ada pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerahdaerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 maka dapat dilakukan oleh Kepala Desa. 25 Jual-beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan kepala desa atau saksi-saksi tetap sah sepanjang hal tersebut diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli. Hal ini dapat terlihat dari berbagai keputusan Mahkamah Agung.

Dalam perbuatan hukum jual-beli, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanya diketahui oleh kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual-beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka peralihan hak tersebut wajib didaftarkan untuk memperoleh sertipikat sebagai surat tanda bukti yang kuat.

### 3). **Hapusnya Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria hapusnya hak milik adalah sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Efendi Perangin, 1996:13.

a. Tanahnya jatuh kepada negara,

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 yang menentukan :  
Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi dengan syarat-syarat, demi
2. kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pencabutan hak milik atas tanah baru dapat dilaksanakan apabila pelaksanaannya dilakukan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor .20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara.
3. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Suatu hak atas tanah hapus apabila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah Negara.
4. Karena diterlantarkan penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun

mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah Negara

5. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

Pasal 21 ayat (3) menentukan bahwa: Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai hapusnya hak milik yang disebabkan karena pemegang hak milik tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang bersangkutan, misalnya jika terjadi perkawinan campur pemegang hak milik lalai untuk

melepaskan atau memindahkannya dalam waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara.<sup>9</sup>

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa: Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak

### **c. Pengertian Pengadaan Tanah**

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hal tersebut diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 3. Namun, dengan dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005, maka pengadaan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah maupun pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Pada tanggal 14 Januari 2012 pemerintah telah mengesahkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan diundangkannya

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, 2008:334.

undang-undang tersebut, pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mempunyai landasan hukum yang kuat karena diatur dalam sebuah undang-undang. Hal ini seperti hasil penelitian Firmansyah yang menyatakan bahwa undang-undang merupakan legal institusi untuk mengimplementasikan pembangunan ekonomi.

**d. Proses Penyelesaian Sengketa**

Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan).

**a. Pengertian Litigasi**

Penyelesaian perkara dengan jalur litigasi memiliki arti bahwa penyelesaian masalah hukum dilakukan di pengadilan.

**b. Pengertian Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa yang dilakukan menggunakan cara-cara yang diluar pengadilan atau yang biasa disebut dengan lembaga alternatif penyelesaian sengketa.

**1. Mekanisme penyelesaian sengketa secara adat**

Dalam hukum adat tidak dikenal pembedaan atau pembagian hukum ke dalam hukum perdata atau hukum pidana sebagaimana kita bedakan dalam konteks hukum formal. Dengan demikian, sengketa yang dimaksudkan dalam konteks penyelesaian sengketa secara adat ini adalah semua bentuk pelanggaran hukum adat dan semua baik yang bersifat perdata maupun pidana. Apapun bentuk atau sifatnya sengketa,

penyelesaiannya dimaksudkan untuk mewujudkan keharmonisan masyarakat. Tujuan inilah yang ingin dicapai dalam setiap penyelesaian sengketa secara adat.

Penyelesaian sengketa secara adat mendasari pada ajaran menyelesaikan, bukan pada ajaran memutus. Menurut Hakim Nyak Pha “ajaran menyelesaikan” berpendirian bahwa suatu persengketaan atau perselisihan atau perkara, pemerosessannya haruslah sedemikian rupa, sehingga pihak-pihak yang bersengketa atau berselisih itu di kemudian hari dapat meneruskan kehidupan bersama mereka kembali sebagaimana sebelumnya. Dengan kata lain proses itu mampu mengembalikan keadaan diantara mereka diselesaikan.

Ajaran menyelesaikan dapat diimplementasikan melalui penyelesaian sengketa secara damai, yang dalam konteks ini adalah penyelesaian sengketa secara adat. Uraian di atas memperlihatkan bahwa penyelesaian sengketa secara adat diwujudkan dalam bentuk penyelesaian secara damai. Ini menjadi salah satu alternatif penyelesaian suatu sengketa. Bagi masyarakat Indonesia, khususnya masyarakat Aceh hal ini bukanlah hal baru karena sudah menjadi kelaziman dalam masyarakat.

Melalui penyelesaian sengketa secara adat ingin dicapai adalah penyelesaian perkara, pengakhiran sengketa dengan tanpa terlalu memperhatikan benar atau salah, kalah atau menang. Tujuan akhir yang diharapkan akan tercapai kedamaian masyarakat. Setelah suatu penyelesaian

diselesaikan , masyarakat tetap dalam damai dan harmonis, para pihak yang bersengketa akan kembali rukun , akan mengakhiri permusuhan dan akan saling menerima. Penentuan benar atau salah bukanlah menjadi tujuan utama, sekalipun itu dipertimbangkan dalam pemberian kewajiban tertentu sebagai suatu sanksi

Apa yang terkandung dalam filosofi Peradilan Adat tersebut selaras dengan suatu Hadih Maja (Adagium dalam masyarakat Aceh) yang berbunyi “ Uleu beu mate, ranteng bek patah” Secara harfiah artinya adalah dalam memukul ular sampi mati, kayu yang digunakan untuk memukul jangan sampai patah. Artinya adalah perselisihan harus dapat diselesaikan atau diakhiri, tetapi kerukunan harus tetap terjaga, jangan sampai dengan penyelesaian sengketa diantara para pihak tetap saling bermusuhan, tetap saling tidak rukun.

Secara yuridis penyelesaian sengketa secara damai melalui fungsionaris adat telah dibakukan dalam beberapa peraturan daerah di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam. Secara formal pada awalnya dibakukan dalam Perda Nomor 7 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Kehidupan Adat. Perda ini menghendaki bahwa sengketa-sengketa yang terjadi dalam masyarakat lebih dahulu diselesaikan lebih dahulu secara adat pada tingkat gampong dan mukim Sebagai tindak lanjut untuk berfungsinya lembaga adat dalam menyelesaikan sengketa, dalam dua Qanun tentang Pemerintahan Gampong dan Mukim, yakni Qanun Nomor 5 Tahun 2003 tentang Pemerintahan Gampong dan Qanun Nomor 4



Tahun 2003 tentang Pemerintahan Mukim secara eksplisit disebutkan fungsi keuchik sebagai hakim Perdamaian dalam menyelesaikan sengketa dalam masyarakat dan Mukim Sebagai pemimpin Majelis Adat Mukim untuk menyelesaikan sengketa dalam masyarakat.

## **2. Konsep Penyelesaian Sengketa**

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui beberapa cara yang pada dasarnya keberadaan cara penyelesaian sengketa suatu keberadaan manusia itu sendiri. Dengan segala kelebihan dan kekurangan yang diberikan oleh Tuhan kepada manusia, membawa manusia itu kedalam bermacam-macam konflik, baik dengan manusia lain, alam lingkungannya, maupun dengan dirinya sendiri. Namun selalu berusaha mencari cara untuk menyelesaikannya.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua proses. Proses penyelesaian sengketa tertua melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) diluar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsip dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa

Sedangkan melalui proses diluar pengadilan menghasilkan kesepakatan kesepakatan yang bersifat win-win solution, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan

karena hal prosedural dan administratif, serta menyelesaikan masalah secara komperhensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. S

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa yang disebut teori strategi penyelesaian sengketa, yaitu pertama bertanding (contending), yaitu mencoba menerapkan solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak yang lainnya. Kedua, mengalah (yielding) yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan. Ketiga, pemecahan masalah (problem solving) yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, menarik diri (with drawing) yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa baik secara fisik maupun psikologis. Kelima diam (in action) yaitu tidak melakukan apa-apa<sup>6</sup>. Para ahli antropologi hukum mengemukakan pendapatnya tentang cara-cara penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd, menerangkan cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, diantaranya yaitu, membiarkan saja (lumping it), mengelak (avoidance), paksaan (coercion), perundingan (negotiation), mediasi (mediation), arbitrase (arbitration) dan peradilan (adjudication)<sup>7</sup>

#### **e. Pengertian Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat**

##### **a. Pengertian hukum tanah adat**

Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu. Kita juga bahwa telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih – lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*. Untuk mencapai tujuan itu, diperlukan campur tangan penguasa yang berkompeten dalam urusan tanah, khususnya mengenai lahirnya, berpindah dan berakhirnya hak milik atas tanah. Di lingkungan hukum adat, campur tangan itu dilakukan oleh kepala berbagai persekutuan hukum, seperti kepala atau pengurus desa. Jadi, jika timbul permasalahan yang berkaitan dengan tanah adat ini, maka pengurus - pengurus yang telah ada itulah yang akan menyelesaikannya.

Dalam hukum tanah adat ini terdapat kaedah – kaedah hukum. Keseluruhan kaedah hukum yang timbul dan berkembang didalam pergaulan hidup antar sesama manusia adalah sangat berhubungan erat tentang pemanfaatan antar sesama manusia adalah sangat berhubungan erat tentang pemanfaatan sekaligus menghindarkan perselisihan dan pemanfaatan tanah sebaik – baiknya. Hal inilah yang diatur di dalam hukum tanah adat.

Dari ketentuan – ketentuan hukum tanah ini akan timbul hak dan kewajiban yang berkaitan erat dengan hak – hak yang ada diatas tanah. Hukum tanah di Indonesia dari zaman penjajahan terkenal bersifat

„dualisme“, yang dapat diartikan bahwa status hukum atas tanah ada yang dikuasai oleh hukum Eropa di satu pihak, dan yang dikuasai oleh hukum adat, di pihak lain.

b. Hukum Tanah Adat sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, tanah adat masih merupakan milik dari suatu persekutuan dan perseorangan. Tanah adat tersebut mereka pergunakan sesuai dengan kebutuhan mereka dalam memanfaatkan dan mengolah tanah itu, para anggota persekutuan berlangsung secara tertulis. Selain itu dalam melakukan tindakan untuk menggunakan tanah adat, harus terlebih dahulu diketahui atau meminta izin dari kepala adat.

Dengan demikian sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ini tanah adat masih tetap milik anggota persekutuan hukum, yang mempunyai hak untuk mengolahnya tanpa adanya pihak yang melarang.

c. Hukum Tanah Adat setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Seperti yang telah dijelaskan dalam konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria, menurut konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria maka tanah, sebagaimana halnya juga dengan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang ada di wilayah Republik Indonesia, adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa pada Bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara Bangsa

Indonesia dengan tanahnya dimaksud adalah suatu hubungan yang bersifat abadi.

Dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria ada disebutkan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan – peraturan yang tercantum dalam undang – undang ini dengan peraturan perundangan – undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.

Adanya ketentuan yang demikian ini menimbulkan dua akibat terhadap hukum adat tentang tanah yang berlaku dalam masyarakat Indonesia, dimana di satu pihak ketentuan tersebut memperluas berlakunya hukum adat tidak hanya terhadap golongan Eropa dan Timur Asing. Hukum Adat di sini tidak hanya berlaku untuk tanah – tanah Indonesia saja akan tetapi juga berlaku untuk tanah – tanah yang dahulunya termasuk dalam golongan tanah Barat.

#### d. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Adat

1. Hak-hak atas tanah Hak-hak perorangan dan badan hukum atas tanah memperoleh pengakuan yang kuat dalam sistem dan tata hukum di Indonesia. Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam Undang-Undang

Dasar Republik Indonesia tahun 1945 sebagai hasil dari amandemen kedua, dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 28 g

*Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.*

pasal 28 h

*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenangwenang oleh siapa pun.*

## 2. Cara peralihan hak atas tanah

Hak milik atas tanah mengandung unsur hak kebendaan dan hak perseorangan. Sebagai hak kebendaan, hak atas tanah memiliki ciri-ciri bersifat absolut, jangka waktunya tidak terbatas, hak mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan memberi wewenang yang luas bagi pemiliknya seperti dialihkan, dijaminkan, disewakan atau dipergunakan sendiri. Sebagai hak perseorangan, ciri-cirinya adalah bersifat relatif, jangka waktunya terbatas, mempunyai kekuatan yang sama tidak tergantung saat kelahirannya hak tersebut, memberi wewenang terbatas kepada pemiliknya.

Sementara itu, menurut Aslan Noor, teori kepemilikan ataupun pengalihan kepemilikan secara perdata atas tanah dikenal empat teori, yaitu

- a. Hukum Kodrat, menyatakan dimanapun penguasaan bendabenda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia
- b. Occupation theory, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan
- c. Contract theory, dimana ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah
- d. Creation theory, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membukan dan mengusahakan tanah

Mengenai pengalihan atau penyerahan hak atas tanah, terdapat dua pendapat yaitu yang pertama adalah bahwa jual beli harus dilakukan dengan akta otentik yang diikuti dengan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah, bukan saja hanya sebagai alat bukti untuk pendaftaran tetapi merupakan syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Pendapat ini diwakili oleh Mariam Darus Badrulzaman dan Saleh Adiwinata. Pendapat lainnya adalah bahwa perbuatan jual beli tanpa diikuti dengan akta otentik adalah sah, sepanjang diikuti dengan penyerahan konkret.

- e. Pencabutan hak-hak atas tanah

Mengenai hak kepemilikan atas tanah, sifatnya tidak mutlak, artinya apabila kepentingan Negara atau kepentingan umum menghendaki, hak kepemilikan perorangan atau badan usaha atas sebidang tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti rugi. Prinsip ini dianut baik dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

#### Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

#### Pasal 16 ayat 4 Undang-Undang Pokok Agraria

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.



Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan peraturan bidang pertanahan, mengandung dua dimensi, yaitu :

- a. Hak Publik, yang merupakan kewenangan negara berupa hak "menguasai" dari negara,
- b. Hak perorangan, berupa hak-hak yang dapat dipunyai/ dimiliki seseorang untuk menjual, menghibahkan, dan lain-lain.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah .

Hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara besamasama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

Selanjutnya, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Wewenang Umum Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).

2. Wewenang Khusus Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalkan wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan.

#### **f. Sifat Hukum Adat**

Meskipun dalam masyarakat kita adat yang dimiliki oleh tiap daerah dan suku-suku bangsa adalah berbeda-beda, namun memiliki dasar serta sifat yang sama, yaitu ke Indonesiaannya. Oleh karena itu, maka adat bangsa Indonesia merupakan Bhineka (yang berbeda-beda di daerah-daerah dan suku bangsa) dan Tunggal Ika (tetapi tetap satu juga) yaitu dasar dan sifat ke Indonesiaannya.

Adat bangsa Indonesia yang Bhineka Tunggal Ika ini tidak mati, tetapi selalu hidup dan berkembang dinamis, senantiasa bergerak serta berdasarkan keharusan selalu mengikuti proses perkembangan peradaban bangsanya). Namun tetap menunjuk suatu sifat yang berbeda dengan hukum yang lain, yaitu :

##### **1. Tradisional**

Hukum adat bersifat tradisional artinya bersifat turun temurun sejak dahulu hingga sekarang tetapi dipakai, diperhatikan dan dihormati. Dalam alam pikiran yang masih sederhana, dimana rakyat masih berpegang teguh pada tradisi lama ketentuan-ketentuan hukum adat yang lama itu masih tetap berlaku. Rakyat enggan meninggalkan tradisi lama, oleh karena

barangsiapa yang ingkar terhadap adat warisan leluhur dari nenek moyang, maka ia akan mendapat kutukan dari yang gaib tidak mendapat perlindungan dari roh-roh para leluhurnya tersebut.

## **2. Tidak Dikodifikasi**

Bahwa hukum adat tidak dikodifikasi, itu dalam arti bahwa ia tidak dihimpun dalam suatu atau beberapa kitab Undang-undang menurut sistem tertentu, sebagaimana halnya dengan hukum yang berasal dari Barat. Karena ia tidak tersusun secara sistematis dan lengkap seperti apa yang mereka (orang barat) pahami.

## **3. Dapat Berubah**

Meskipun hukum adat mengandung sifat yang sangat tradisional, tidaklah berarti bahwa hukum adat itu tidak dapat berubah. Perubahan hukum direncanakan perkembangan zaman dan dilakukan tidak dengan cara menghapus atau menghilangkan ketentuan yang baru.

## **4. Mampu Menyesuaikan Diri**

Dibanding dengan hukum perundang-undangan yang sukar berubah begitu saja, maka justru hukum adat mudah dan mampu menyesuaikan diri dengan keadaan-keadaan yang baru. Kemampuan menyesuaikan diri ini bukan saja disebabkan karena sifat hukumnya yang tidak tertulis dan tidak dikodifikasi, melainkan juga karena sifat keterbukaannya. Pengertian mampu menyesuaikan diri tidaklah berarti tanpa batas sama sekali, karena tetap dalam batas-batas tertentu, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa, kepribadian dan pandangan hidup mereka.

## **5. Terbuka dan Sederhana**

Sifat terbukanya hukum adat, karena ia dapat menerima unsure-unsur yang datang dari luar sepanjang unsure-unsur asing itu tidak menyimpang dan atau bertentangan dengan watak kepribadian bangsa. Disamping itu harus dapat bermanfaat bagi kehidupan masyarakat.

Sifat hukum adat menurut R. Soepomo, yakni: kebersamaan: mengutamakan ikatan kemasyarakatan yang erat; magis relijius: ada kesatuan antara lahir dan batin, percaya adanya kekuatan gaib, dan menjaga alam semesta agar keseimbangannya tidak terganggu. Jika terganggu harus dipulihkan dengan ritual tertentu; konkret: hukum adat sangat memperhatikan hubungan-hubungan hukum yang nyata dan jelas; visual: hubungan-hubungan hukum dianggap terjadi karena ditetapkan dengan ikatan yang dapat dilihat.

Sifat hukum adat menurut F.D. Holleman, yakni: komunal: hak-hak individu selalu diimbangi dengan hak umum; konkret: objek dalam hukum adat harus jelas; kontan: pemindahan atau peralihan hak dan kewajiban dilakukan pada saat yang bersamaan agar menjaga keseimbangan dalam masyarakat; magis: perbuatan-perbuatan dalam hukum adat mengandung hal-hal yang gaib, yang jika dilanggar dapat menimbulkan bencana.

### **B. Ganti Kerugian**

Pengertian Ganti Kerugian Permasalahan pokok dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah mengenai penetapan besarnya ganti kerugian. Ganti rugi adalah pemberian

ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas beralih hak tersebut. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum masyarakat adanya ganti kerugian yang layak kepada pemegang hak atas tanah. Ganti rugi tersebut merupakan hak masyarakat yang harus dilaksanakan oleh pemerintah sebagai pihak yang memerlukan tanah.

Menurut pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, “ Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.<sup>10</sup> Penetapan besarnya nilai ganti kerugian perbidang tanah ini dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai public.

## **C. Peran Mediasi**

### **1. Pengertian Mediasi**

Pengertian mediasi secara kongrit ditemukan dalam peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan. Disebutkan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan pihak dengan dibantu mediator (pasal 1 butir 6). Mediator adalah pihak yang beysifat netral dan tdk memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengkete (Pasal 1 butir 5) mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian

---

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, “ Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”.

yang memuaskan serta berkeadilan, demikian bunyi konsiderasi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur prosedur mediasi saat ini.

## 2. Model Mediasi

Lawrence Boulle mengemukakan ada empat model mediasi. Model-model ini didasarkan pada model klasik tetapi berbeda dalam hal tujuan yang hendak dicapai dan cara mediator melihat posisi dan peran mereka. Model mediasi tersebut diantara lain :<sup>11</sup>

- a. Settlement mediation yang dikenal sebagai mediasi kompromi, merupakan mediasi yang tujuan utamanya adalah mendorong terwujudnya kompromi dari tuntutan kedua belah pihak yang sedang bertikai. Mediasi model ini menghendaki mediator yang berstatus tinggi, sekalipun tidak terlalu ahli di dalam proses dan teknik-teknik mediasi. Mediator berperan menentukan “ garis bawah” para pihak (disputure) dan secara persuasive mendorong para pihak untuk bersama-sama menurunkan posisi mereka ke titik kompromi.
- b. Facilitative mediation yang juga disebut sebagai mediasi yang berbasis kepentingan dan pemecahan masalah (interest-based and problem solving). Mediasi model ini bertujuan menghindarkan para pihak dari pada hak-hak legal mereka secara kaku. Mediator haruslah ahli dalam proses dan menguasai teknik-teknik mediasi, meskipun penguasaan

---

<sup>11</sup> Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009. hlm. 62

terhadap materi tentang hal-hal yang dipersengketakan tidak terlalu penting.

- c. Transformative mediation yang juga dikenal sebagai mediasi terapi dan rekonsiliasi. Model mediasi ini menekankan mencari penyebab yang mendasari munculnya permasalahan diantara para pihak dengan pertimbangan untuk meningkatkan hubungan diantara mereka melalui pengakuan dan pemberdayaan sebagai dasar resolusi dari pertikaian yang ada. Mediator harus menggunakan terapi dan teknik profesional sebelum dan selama proses mediasi serta mengangkat isu relasi/hubungan melalui pemberdayaan dan pengakuan.
  - d. Evaluative mediation yang juga dikenal sebagai mediasi normative. Mediasi model ini bertujuan mencari kesepakatan berdasarkan pada hak-hak legal dari pihak dalam wilayah yang diantisipasi oleh pengadilan. Peran yang dijalankan mediator adalah memberikan prediksi tentang hasil-hasil yang akan didapatkan.
3. Tahapan Proses Mediasi
- 5 tahapan dalam proses mediasi menurut Riskin dan Westbrook.<sup>12</sup>
- a. Sepakat untuk mengikuti proses mediasi
  - b. Memahami maslaah-masalah
  - c. Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah
  - d. Mencapai kesepakatan
  - e. Melaksanakan kesepakatan

---

<sup>12</sup> Ibid.hlm.63

9 (sembilan) tahapan proses mediasi menurut Kovach

- a. Penataan atau peraturan awal
- b. Pengantar atau pembukaan oleh mediator
- c. Pernyataan pembukaan oleh para pihak
- d. Pengumpulan informasi
- e. Identifikasi masalah-masalah,kasus dan penyusunan agenda
- f. Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah
- g. Melakukan tawar-menawar
- h. Kesepakatan
- i. penutupan