

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
 "RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"  
 Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
 dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh

## Komunikasi dalam Penyelesaian Konflik Lahan Pertanian antara Masyarakat dengan Korporasi Properti

Rofi' Ramadhona Iyoega

Politeknik STIA LAN Bandung

e-mail : rofi.r.iyoega@gmail.com

### Abstrak

Konflik lahan pertanian ini terjadi antara korporasi property yaitu PT. Rizky Jaya Property dengan masyarakat. Awal mula konflik ketika masyarakat merasa haknya tidak diberikan oleh korporasi sebagaimana yang dijanjikan berupa surat-surat tanah yaitu AJB/SHM. Ada tiga tahap konflik yang berlangsung yakni tahap yang disebut prakonflik atau tahap keluhan, tahap konflik (*conflict*), dan tahap sengketa (*dispute*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat lebih cenderung menyukai cara *contending* (bertanding) dalam menyelesaikan konflik yakni sebanyak 79%, hanya 15% diantaranya yang masih ingin menempuh upaya pemecahan masalah (*problem solving*). Adapun mekanisme penyelesaian konflik melalui jalur di luar pengadilan (non litigasi) melalui mediasi menurut penulis adalah langkah terbaik yang dapat ditempuh, dengan menjalin komunikasi persuasif kepada para pihak yang berselisih paham diyakini sebagai solusi.

**Kata Kunci:** Konflik, korporasi, komunikasi

## *Communication in Resolving Agriculture Land Conflict Between Community and Property Corporation*

### *Abstract*

*This land conflict occurred between property corporations, namely PT. Rizky Jaya Property with the community. The beginning of the match was when the community felt that their rights were not given by the corporation as promised in the form of land titles, namely AJB/SHM. Three stages of conflict take place, namely the pre-conflict or the complaint stage, the conflict stage, and the dispute stage. The results showed that people were more likely to like the way of competing (competing) in resolving conflicts as much as 79%, but only 15% of them still wanted to take problem-solving efforts. According to the author, the conflict resolution mechanism through out-of-court (non-litigation) channels through mediation, is the best step that can be taken, by establishing persuasive communication to the parties in dispute, which is believed to be the solution.*

**Keywords:** *Conflict, corporation, communication*

### A. PENDAHULUAN

Konflik dapat dimaknai sebagai sebuah kondisi dimana terdapat perbedaan kepentingan antara dua atau lebih orang/pihak. Konflik biasanya bermula dari suatu kondisi dimana terdapat orang/pihak yang merasa dirugikan oleh orang/pihak lainnya. Ketika respon yang diberikan oleh pihak kedua dapat memberikan

kepuasan maka tidak akan terjadi konflik. Namun jika respon yang diberikan sebaliknya, menunjukkan perbedaan pandangan atas sesuatu atau meyakini nilai-nilai yang berbeda maka konflik tidak akan mampu dihindari. Konflik dapat terjadi antar individu, antara individu dengan kelompok maupun antar kelompok dalam suatu masyarakat, antara masyarakat

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

dengan perusahaan, atau antara masyarakat dengan negara (Musadad: 2020).

Konflik adalah interaksi yang muncul disebabkan oleh adanya perbedaan pendapat, sudut pandang, pengetahuan, pengalaman, dan sebagainya. Dengan kata lain dapat dikatakan terjadinya konflik karena adanya interaksi komunikasi. Beberapa faktor timbulnya konflik antara lain: 1) perbedaan latar belakang kebudayaan sehingga membentuk kepribadian yang berbeda; 2) perbedaan individu, pendirian dan perasaan yang dimiliki tiap orang tentu tidaklah sama dan ketika tidak selaras akan menimbulkan konflik; 3) perbedaan kepentingan, perbedaan tujuan berpotensi mengakibatkan terjadinya selisih paham; dan 4) perubahan nilai yang cepat dan mendadak dalam masyarakat (Yasmin: 2021).

Konflik terjadi karena adanya interaksi komunikasi dimana komunikasi diartikan sebagai interaksi yang saling mempengaruhi (*mutual influence*). Komunikasi dalam pengertian ini menurut Mulyana (2019) dianggap sebagai sebuah proses sebab-akibat atau aksi-reaksi yang berlangsung secara bergantian. Pesan yang disampaikan oleh seseorang baik verbal atau nonverbal akan menimbulkan reaksi dari orang lainnya, kemudian atas reaksi tersebut orang pertama tadi bereaksi kembali setelah menerima respons atau umpan balik dari orang kedua, dan begitu seterusnya.

Upaya penyelesaian konflik melalui langkah-langkah persuasif dilakukan dengan perbaikan komunikasi, karena komunikasi pada hakikatnya adalah transmisi informasi. Komunikasi menurut Barelson dan Steiner dalam Mulyana (2019) bukan hanya transmisi informasi, tapi juga gagasan, emosi, keterampilan dengan menggunakan symbol-simbol berupa kata-kata, gambar, figure, grafik dan lain-lain. Konflik yang terjadi sering disebabkan karena masalah komunikasi. Namun komunikasi juga tak jarang menjadi solusi dari konflik tersebut. Komunikasi yang konsisten pada nilai-nilai kebersamaan selain menjadi solusi bagi konflik sosial juga sekaligus menumbuhkan kedamaian (Amin: 2017).

Konflik yang terjadi antara masyarakat dengan Korporasi Property yang dalam hal ini adalah PT.

Rizky Jaya Property bermula ketika pihak korporasi melakukan jual beli property kepada masyarakat. Sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) yang mengikat kedua belah pihak disebutkan bahwa Pihak Pertama akan segera memenuhi Hak Pihak Kedua untuk segera mendapatkan surat-surat tanah berupa AJB/SHM dengan segera setelah selesai/terbit dari Notaris atau PPAT. Namun lama berselang masyarakat tak jua memperoleh haknya sebagaimana yang dijanjikan. Tak lama terdengar kabar bahwasanya tanah dimana perusahaan tersebut membangun perumahan yang saat ini telah ditempati masyarakat belum selesai proses jual belinya atau belum lunas. Konflik pun tak dapat dihindari, respon yang tidak jelas dari pihak korporasi membuat masyarakat makin resah. Sebagian dari masyarakat menggandeng pengacara untuk memberi bantuan hukum. Hanya sebagian kecil dari masyarakat yang masih menempuh upaya kekeluargaan dengan menjalin komunikasi antar pihak dalam menyelesaikan konflik.

Peran pemerintah/pemerintah daerah dalam menjebatani konflik ditengah masyarakat atau melakukan upaya resolusi konflik sangatlah diperlukan. Anderson dalam Windanto (2018) mengemukakan bahwa fungsi pemerintah terdiri dari tujuh cara. Pertama, menyediakan beberapa jasa dan barang kolektif. Kedua, menyediakan infrastruktur ekonomi. Ketiga, menjebatani konflik dalam masyarakat. Keempat, menjaga kompetisi. Kelima, memelihara sumber daya alam. Keenam, menjamin akses minimal setiap individu kepada barang dan jasa. Ketujuh, menjaga stabilitas ekonomi. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2015 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penangan Konflik Sosial pada Pasal 7 ayat (1) disebutkan pula "pemerintah dan pemerintah daerah dalam melakukan pencegahan konflik, mengoptimalkan penyelesaian perselisihan secara damai melalui musyawarah mufakat".

Peran pemerintah dalam penyelesaian konflik yang terjadi dimasyarakat adalah mutlak diperlukan. Penelitian yang dilakukan oleh Windanto (2018) tentang penyelesaian konflik antara korporasi dengan masyarakat

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

menunjukkan bahwa pemerintah dalam hal ini adalah pemerintah daerah memiliki peran sebagai mediator dalam memfasilitasi para pihak yang berkonflik untuk mencapai kesepakatan bersama. Tulisan ini ingin mengkaji tentang awal mula munculnya konflik, fase atau tahapan konflik, serta mekanisme penyelesaian konflik melalui pembenahan komunikasi dalam masyarakat, dan juga antara masyarakat dengan pemerintah sehingga dapat menghasilkan kesepakatan yang menguntungkan para pihak atau *win-win solution*.

## B. PEMBAHASAN

Laura Nader dan Harry F. Todd menggolongkan tahapan konflik melalui proses terjadinya menjadi tiga tahap yaitu: 1) Tahap prakonflik atau tahap keluhan; 2) Tahap konflik (*conflict*); dan 3) Tahap sengketa (*dispute*). Tahap prakonflik mengacu pada keadaan atau kondisi seseorang maupun kelompok yang dipersepsikan sebagai hal yang tidak adil, diperlakukan dengan salah atau merasa haknya direnggut. Tahap konflik ditandai dengan keadaan pihak yang merasa haknya direnggut kemudian memilih untuk melakukan konfrontasi, dengan melemparkan tuduhan, memberitahukan keluhan-keluhannya pada pihak lawan. Pada tahap sengketa, pihak yang memiliki keluhan telah meningkatkan perselisihan pendapat dari pendekatan menjadi hal yang memasuki bidang publik (Musadad: 2020).

Tahap prakonflik terjadi ketika masyarakat (konsumen) merasa haknya tidak dipenuhi oleh pengembang (*developer*) yang dalam hal ini adalah PT. Rizky Jaya Property untuk mendapatkan surat-surat tanah sebagaimana yang disepakati dalam penjanjian tertulis kedua belah pihak tepatnya pada pasal 1 ayat (3) yang berbunyi Pihak Kedua berhak menerima AJB/SHM dari Pihak Pertama setelah terbit dari Notaris atau PPAT. Fase ini kurang lebih berjalan setahun lamanya sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli atau SPJB.

Tahap konflik terjadi ketika sebagian besar masyarakat mulai merasa resah dan langsung menanyakannya kepada pihak pengembang (*developer*) baik dengan bertanya secara langsung saat berjumpa, via telepon maupun melalui pesan elektronik (*whatsapp*). Namun masyarakat tidak

mendapatkan jawaban yang memuaskan. Pada tanggal 17 Mei 2021, salah seorang konsumen (RI) melayangkan surat tertulis kepada Direktur PT. Rizky Jaya Property perihal surat tersebut. Tak berselang lama, pada tanggal 4 Juni 2021 PT. Rizky Jaya Property mengirimkan jawaban tertulis melalui surat yang berisi tiga hal: 1) PT. Rizky Jaya Property secara prinsip tidak berkeberatan dan menyetujui permohonan dari konsumen untuk memberikan surat yang diminta; 2) Surat yang dimaksud yakni AJB sedang diselesaikan dan akan diinformasikan kembali kepada seluruh konsumen; dan 3) AJB tiap konsumen akan segera diselesaikan dan akan disampaikan kepada konsumen yang sudah menyelesaikan kewajibannya (lunas). Surat balasan tersebut sangat normatif dan tidak memberikan kepastian surat-surat yang dijanjikan dapat diterima oleh konsumen.

Konflik pun makin berlanjut ketika salah satu direksi dari PT. Rizky Jaya Property (AR) yang melakukan pengikatan jual beli dengan masyarakat meninggal dunia. Selain itu diperolehnya informasi bahwa tanah yang dimana PT. Rizky Jaya Property menjalankan bisnis perumahannya belum lunas atau belum sepenuhnya menjadi milik perusahaan menambah keresahan masyarakat. Berbagai alternatif upaya penyelesaian konflik bermunculan, diantaranya melalui langkah persuasif dengan menjalin komunikasi dengan PT. Rizky Jaya Property dan atau ahli waris, mencari mediator yang dapat membantu mencari solusi karna adanya dugaan ketidakmampuan PT. Rizky Jaya Property dalam melunasi hutangnya, serta langkah lain dengan menggandeng kuasa hukum.

Masyarakat pun terpecah menjadi dua kelompok yakni kelompok pertama yang mengedepankan upaya persuasif dengan menjalin komunikasi dan berupaya mencari mediator. Dan kelompok kedua yang menginginkan penyelesaian sengketa dengan menggandeng kuasa hukum (pengacara). Konflik akhirnya memasuki fase akhir yaitu yang disebut tahap sengketa (*dispute*).

Mekanisme penyelesaian konflik atau sengketa lahan pertanahan atau disebut juga sengketa agraria dapat ditempuh melalui dua cara, yakni penyelesaian sengketa di Luar Pengadilan (Non Litigasi) dan penyelesaian sengketa melalui



PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

Pengadilan (Litigasi). Penyelesaian sengketa di luar pengadilan umumnya ditempuh dengan arbitrase, mediasi, atau konsiliasi.

Mediasi merupakan langkah pertama yang diambil dalam menyelesaikan konflik lahan di Desa Cangkuang Wetan khususnya pada Perumahan Cangkuang Residence 3. Mediasi sebagaimana yang dikemukakan oleh Fisher dalam Setiawan (2019) adalah pemberian intervensi dari perantara yang terampil dan tidak memihak yang bekerja untuk memfasilitasi penyelesaian negosiasi yang dapat diterima bersama tentang isu-isu yang merupakan substansi perselisihan antara para pihak.

Mediasi dilakukan dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang dianggap oleh para pihak dapat membantu menemukan jalan keluar atau menghasilkan kesepakatan yang menguntungkan para pihak (*win-win solution*). Merujuk pada Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 yang mengamanatkan keterlibatan negara dalam setiap permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat. Para pihak sepakat meminta kesediaan Pemerintahan Desa sebagai Mediator. Upaya ini dimotori oleh salah seorang warga (RI) dengan menjalin komunikasi dengan para pihak yakni (XX) sebagai ahli waris dan (SR) sebagai kuasa hukum dari pemilik tanah. Selain itu, (RI) juga berkoordinasi dengan (SD) selaku Sekretaris Desa yang akan memfasilitasi jalannya mediasi sekaligus meminta kesediaan Pemerintah Desa Cangkuang Wetan bertindak sebagai mediator.

Dilain pihak, (AD) yang juga salah seorang warga dan juga konsumen pada Perumahan Cangkuang Residence 3 mengupayakan cara lain dengan mendatangkan kuasa hukum (pengacara) untuk membantu menyelesaikan konflik tersebut. Sebagian besar masyarakat mendukung upaya yang diambil (AD) dan juga turut memberikan kuasa kepada pengacara. Akibatnya langkah yang telah lebih dulu diambil (RI) melalui upaya mediasi para pihak gagal dilaksanakan karena minimnya dukungan. Hingga tulisan ini dimuat upaya yang diambil oleh (AD) belum memperlihatkan hasil yang signifikan.

Menurut Pruitt dan Rubin dalam Musadad (2020) terdapat lima cara penyelesaian konflik atau sengketa yaitu: 1) *Contending* (bertanding), adalah

mencoba menerapkan solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya; 2) *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi dan bersedia menerima kekurangan yang diinginkan; 3) *Problem solving* (pemecahan masalah); yang dimaksud disini dengan melakukan upaya mencari alternatif yang dapat memuaskan kedua belah pihak; 4) *With drawing* (menarik diri), adalah memilih meninggalkan situasi sengketa baik secara fisik maupun psikologis; dan 5) *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Hasil penelitian menunjukkan masyarakat cenderung menggunakan cara pertama yang disebut *contending* (bertanding) yaitu sebesar 79%. Hanya sebagian kecil masyarakat yang berupaya menempuh cara ketiga yakni *problem solving* (pemecahan masalah), jumlahnya hanya sekitar 15%. Masyarakat masih beranggapan bahwa cara ini akan menyita waktu lama dan butuh energi yang besar dalam menempuhnya. Selain itu, keterbatasan pengetahuan masyarakat akan hukum membuat mereka tidak berani mengambil sikap. Berdasarkan survey yang dilakukan, masih terdapat 6% masyarakat yang lebih memilih cara yang kedua yakni *yielding* (mengalah).

### C. PENUTUP DAN REKOMENDASI

Terdapat tiga fase konflik yang terjadi antara masyarakat di Desa Cangkuang Wetan yakni konsumen Perumahan Cangkuang Residence 3 dengan PT. Rizky Jaya Property selaku pengembang (*developer*). Fase atau tahap pertama yang disebut prakonflik terjadi ketika mulai timbul keresahan ditengah masyarakat. Tahap kedua yang disebut konflik yaitu ketika masyarakat sudah mulai menyampaikan keluhan kesahnya kepada pihak PT. Rizky Jaya Property secara langsung. Dan tahap ketiga yaitu sengketa adalah ketika pihak PT. Rizky Jaya Property menunjukkan resistensi terhadap tuduhan atau anggapan negatif dari masyarakat. Tahap ini sesungguhnya dapat dihindari jika konflik (tahap kedua) dapat dikelola dengan baik, misalnya dengan adanya keterbukaan terkait dengan proses pengurusan surat-surat yang dilakukan. Mekanisme penyelesaian konflik melalui jalur di Luar Pengadilan (Non Litigasi) merupakan jalan yang tepat menurut penulis untuk ditempuh lebih

PRESIDENSI G-20 INDONESIA TAHUN 2022  
"RECOVER TOGETHER, RECOVER STRONGER"

**Transformasi Administrasi dan Kebijakan Publik di Era Post Truth  
dalam Mewujudkan Indonesia Tumbuh, Indonesia Tangguh**

dahulu. Dengan langkah-langkah persuasif dan berorientasi pada kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*) sangat mungkin dapat berhasil. Disinilah peran penting komunikasi persuasif dalam memberikan rangsangan yang mampu mempengaruhi cara pikir dan pada akhirnya mengubah perilaku orang (pihak) lain untuk mau mengikuti apa yang diinginkan oleh penyampai pesan.

## REFERENSI

- Amin, A.S. 2017. Komunikasi sebagai Penyebab dan Solusi Konflik Sosial. *Jurnal Common*, Vol 1 (2), p 101-108.
- Mulyana, D. 2019. Ilmu Komunikasi Suatu Pengantar. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Musadad, A. 2020. *Alternative Dispute Resolution*. Malang: Literasi Nusantara.
- Mustopa, A.J., dkk. 2020. Komunikasi Gerakan Sosial melalui Penyadaran Petani dalam Konflik Agraria. *Jurnal Komunikasi Pembangunan*, Vol 18 (01), p 80-93.
- Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2015 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Penangan Konflik Sosial.
- Setiawan, A. 2019. Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika dan Reformasi Agraria). Yogyakarta: LaksBang Justitia.
- Windanto, S.D. 2018. Implementasi Penyelesaian Konflik Lingkungan antara Korporasi dan Masyarakat dalam Kasus Kebakaran Lahan. *Supremasi Hukum*, Vol 27 (2), p 93-104.
- Yasmin, R.A. Bagaimana Komunikasi dapat Mengatasi Konflik. <https://binus.ac.id/malang/2020/05/bagaimana-komunikasi-dapat-mengatasi-konflik/>