

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik. Terkait dengan banyak mencuatnya kasus sengketa tanah ini, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Joyo Winoto mengatakan, bahwa terdapat sedikitnya 2.810 kasus sengketa tanah skala nasional. Kasus sengketa tanah itu tersebar di seluruh Indonesia dalam skala besar. Yang berskala kecil, jumlahnya lebih besar lagi.

Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Konflik menurut definisi Coser adalah sebagai berikut ; “*Conflicts involve struggles between two or more people over values, or competition for status, power, or scarce resources.*” (Coser, dikutip oleh Moore, 1996). Jika konflik itu telah nyata (*manifest*), maka hal itu disebut sengketa (Moore, 1996: 17). Menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang dimaksud Sengketa adalah perbedaan kepentingan, pendapat, atau nilai antara orang-perseorangan atau perseorangan dengan badan hukum, badan hukum

dengan badan hukum atau dengan instansi pemerintah mengenai status tanah tertentu, status letak dan batas tanah tertentu, status penguasaan dan/atau pemilikan tertentu, status alas hak tertentu, status keputusan tertentu yang berkaitan dengan pertanahan.

Penyelesaian terhadap kasus-kasus terkait sengketa perdata, pada umumnya ditempuh melalui jalur pengadilan dengan dampak pihak yang bersengketa harus mengeluarkan biaya besar seiring lamanya waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Alternatif lain yang lebih efektif adalah melalui jalur non pengadilan yang pada umumnya ditempuh melalui cara-cara perundingan yang dipimpin atau diprakarsai oleh pihak ketiga yang netral atau tidak memihak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pilihan penyelesaian sengketa melalui cara perundingan/mediasi ini mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan baik dari segi waktu, biaya, dan pikiran/tenaga. Di samping itu, kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa.

Mediasi memberikan kepada para pihak kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada prinsip bahwa para pihak sama-sama mendapatkan keuntungan (*win-win solution*).

‘Upaya untuk mencapai *win-win solution* ini ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya :

- a. Proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak dan memberikan hasil yang saling menguntungkan, dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada kepentingan yang menjadi sumber konflik dan bukan pada posisi atau kedudukan para pihak. Apabila kepentingan yang menjadi fokusnya, pihak-pihak akan lebih terbuka untuk berbagai kepentingan. Sebaliknya, jika tekanannya pada kedudukan, para pihak akan lebih menutup diri karena hal itu menyangkut harga diri mereka.
- b. Kemampuan yang seimbang dalam proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar-menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap yang lainnya.’(Maria S.W. Sumardjono, dkk, 2008 : 4-5)

Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan suatu program yang diberi nama Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) dan Operasi Sidik Sengketa (OPSDIKTA) yang dimulai pada tahun 2008.

Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) merupakan program yang direncanakan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk dapat menyelesaikan masalah-masalah pertanahan dengan mengutamakan proses mediasi secara sistematis, konsisten dan terkoordinir dalam jangka waktu yang telah ditentukan yakni dalam waktu 1 (satu) tahun yang terbagi dalam beberapa periode dengan masing-masing periode hanya beberapa bulan saja.

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional pada akhir tahun 2008, dapat diketahui bahwa sengketa pertanahan yang dapat diselesaikan melalui program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) sebanyak 1.180 kasus dari 1.666 kasus yang telah ditetapkan menjadi Target Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA). Hal tersebut disampaikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui sambutannya dalam peringatan HUT UUPA ke-49 Tahun 2009. Dari hasil evaluasi tersebut, sebanyak 486 kasus belum ditangani dan dari 33 provinsi

di Indonesia sebanyak 25 provinsi tidak menyelesaikan sesuai target yang telah ditetapkan baik dari segi jumlah kasus dan waktu penyelesaiannya. Hal ini menunjukkan bahwa program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) dilaksanakan secara tidak konsisten.

Berdasarkan uraian di atas, untuk mengetahui dan mempelajari lebih mendalam tentang prosedur dan pelaksanaan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan melalui Program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) khususnya di Kota Bandar Lampung, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menuangkan dalam suatu tulisan dalam bentuk skripsi dengan judul "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung".

## **1.2. Permasalahan dan Ruang Lingkup**

### **1.2.1. Permasalahan**

Permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan melalui program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?
- b. Apakah yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?

### **1.2.2. Ruang Lingkup**

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas, maka ruang lingkup penulisan skripsi ini dibatasi pada :

- a. Ruang lingkup disiplin ilmu, yakni pada disiplin Ilmu Hukum Agraria/Pertanahan;
- b. Ruang lingkup penelitian, yakni pada penyelesaian sengketa pertanahan melalui program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung pada tahun 2008 dengan mengambil 1 (satu) contoh kasus yang telah diselesaikan melalui program Operasi Tuntas Sengketa yakni masalah tumpang tindih antara SHM No. 188/CR a.n. Hi. Achmad Zamzani Yasin seluas 18.089 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 280/CR a.n. Sugiono seluas 14.990 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Campang Raya Kecamatan Tanjung Karang Timur Kota Bandar Lampung.

### **1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1.3.1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian sengketa pertanahan melalui program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung;
- b. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

### **1.3.2. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Secara teoritis, penelitian ini berguna sebagai pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Agraria dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia;
- b. Secara praktis :
  - 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumbangan pemikiran kepada Instansi Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan kegiatan Operasi Tuntas Sengketa Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada tahun selanjutnya;
  - 2) Sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian lanjutan tentang hal pelaksanaan kegiatan Operasi Tuntas Sengketa Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
  - 3) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.