

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, telah dibentuk satu Kedeputian yang secara khusus menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan yaitu Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada tingkat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) dan Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Regional) serta Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Daerah) yang kesemuanya merupakan satu kesatuan sistematis dan sinergis.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yakni Pasal 3, disebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yang salah satunya yakni pengkajian dan penanganan

masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan. Hal ini selaras dengan yang dicita-citakan oleh BPN dalam 11 Agenda Prioritas BPN yang berisi :

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional;
- 2) Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia;
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah;
- 4) Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik di seluruh tanah air;
- 5) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan secara sistematis;
- 6) Membangun sistem informasi dan manajemen pertanahan nasional (SIMTANAS) dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia;
- 7) Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- 8) Membangun data base penguasaan dan pemilikan tanah skala besar;
- 9) Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan;
- 10) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional;
- 11) Mengembangkan dan memperbaharui politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

Dalam rangka percepatan penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan sesuai peta sebaran kasus sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, diperlukan kinerja yang baik dan terukur dalam penanganan

sengketa, konflik dan perkara pertanahan secara sistematis baik dalam berpikir dan bertindak sehingga tidak hanya bersifat informatif akan tetapi juga menyajikan data-data sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, akar permasalahan, tipologi permasalahan, langkah-langkah penanganan serta solusi pemecahannya sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang terdiri dari 10 (sepuluh) Juknis, yaitu :

- a) Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.V/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan;
- b) Petunjuk Teknis Nomor 02/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tata Laksana Locket Penerimaan Pengaduan Masalah Pertanahan;
- c) Petunjuk Teknis Nomor 03/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penyelenggaraan Gelar Perkara;
- d) Petunjuk Teknis Nomor 04/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penelitian Masalah Pertanahan;
- e) Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi;
- f) Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan;
- g) Petunjuk Teknis Nomor 07/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penyusunan Risalah Pengolahan Data (RPD);

- h) Petunjuk Teknis Nomor 08/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/Pendaftaran/Sertipikat Hak Atas Tanah;
- i) Petunjuk Teknis Nomor 09/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penyusunan Laporan Periodik;
- j) Petunjuk Teknis Nomor 10/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tata Kerja Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;

Penyelesaian sengketa pertanahan senantiasa diupayakan agar tetap mengikuti tata cara dan prosedur yang telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pentingnya mengindahkan ketentuan perundangan dimaksud, karena untuk menghindari tindakan melanggar hukum. Hukum mengandung ide dan konsep karena boleh digolongkan sesuatu yang abstrak seperti ide tentang keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dibedakan menjadi 2, yaitu melalui jalur non peradilan/non litigasi (Perundingan/musyawarah atau negotiation, Konsiliasi/conciliation, Mediasi/Mediation, Arbitrase/arbitran) dan jalur peradilan/litigasi. Apabila usaha musyawarah tidak menemukan kesepakatan maka yang bersangkutan/pihak yang bersengketa dapat mengajukan masalahnya ke Pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara) (Sarjita 2005 : 9).

Pada hakikatnya setiap ada persengketaan mengenai tanah, penyelesaiannya disesuaikan menurut corak dan karakteristik sengketa itu sendiri. Pandangan budaya asli bangsa Indonesia yang mengedepankan kedamaian, kerukunan, gotong royong, tolong menolong dan tenggang rasa, merupakan konsep dasar dalam menghadapi suatu perselisihan atau sengketa, dimana penyelesaiannya tidak langsung ke Pengadilan (litigasi). Namun biasanya diupayakan melalui cara-cara kekeluargaan di luar Pengadilan (non litigasi).

2.1.1. Melalui Peradilan (Litigasi)

Penyelesaian sengketa melalui Peradilan (Litigasi) diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-Undang ini, dengan tegas mengatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Menurut pasal 2 Undang-Undang di atas, kekuasaan kehakiman yang dimaksud dilaksanakan oleh badan-badan peradilan, diantaranya yakni Peradilan Umum (menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum) yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perdata, termasuk di dalamnya penyelesaian segala persengketaan mengenai tanah sebagai bagian dari masalah hukum perdata pada umumnya, selanjutnya Peradilan Tata Usaha Negara (menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, kemudian Peradilan Agama (menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama) yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah, diantaranya karena akibat peristiwa hukum (pewarisan).

2.1.2. Melalui Non Peradilan (Non Litigasi)

Penyelesaian sengketa atau konflik di luar Pengadilan (Non Peradilan/Non Litigasi) lebih dikenal dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternatif Dispute Resolution* yang disingkat ADR (Maria S W Sumardjono, dkk, 2008 : 9).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) Pasal 1 butir 10, mengartikan APS sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar Pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsoliasi atau penilaian ahli.

Jika negosiasi melibatkan para pihak yang bersengketa secara langsung, konsultasi dan pemberian pendapat hukum dapat dilakukan secara bersama-sama antara para pihak yang bersengketa dengan konsultan atau ahli hukumnya sendiri, selanjutnya mediasi dan konsiliasi melibatkan pihak ketiga yang berfungsi menghubungkan kedua belah pihak yang bersengketa, dalam mediasi fungsi pihak ketiga dibatasi hanya sebagai penyambung lidah, sedangkan dalam konsiliasi pihak ketiga terlibat secara aktif dalam memberikan usulan solusi atas sengketa yang terjadi, sedangkan arbitrase merupakan suatu bentuk peradilan swasta dengan arbitrase sebagai hakim swasta yang memutuskan untuk kedua belah pihak yang bersengketa. (Gunawan Widjaja, 2001: 86)

Secara umum pranata penyelesaian sengketa alternatif dapat digolongkan ke dalam:

2.1.2.1. Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan di dalam Undang-Undang No. 30 tahun 1999 mengenai makna maupun arti dari konsultasi pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut. Tidak ada suatu rumusan yang menyatakan sifat keterkaitan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan. (Gunawan Widjaja, 2001: 86)

Peran dari konsultan dalam menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang ada tidak dominan, konsultan hanya memberikan pendapat (hukum) yang selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil sendiri oleh klien.

2.1.2.2. Negosiasi

Dalam bahasa sehari-hari kata negosiasi sering disebut dengan istilah “berunding” atau “bermusyawarah” sedangkan orang yang mengadakan perundingan disebut negosiator.

Secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif, disini para pihak berhadapan langsung secara seksama dalam mendiskusikan permasalahan yang dihadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka. (Jhoni Emirzon, 2000 : 44)

Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki beberapa kepentingan yang sama maupun berbeda (Fisher dan Ury, 1991:15).

Negosiasi biasanya digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak masih beritikad baik untuk duduk bersama memecahkan masalah. Negosiasi dilakukan apabila komunikasi antar pihak yang bersengketa masih terjalin dengan baik, masih ada rasa saling percaya, dan ada keinginan untuk cepat mendapat kesempatan dan meneruskan hubungan baik. (Tri Andrisman, 2009 : 19).

Pada umumnya proses negosiasi merupakan suatu proses alternatif penyelesaian sengketa yang bersifat informal, meskipun ada kalanya dilakukan secara formal, tidak ada suatu kewajiban bagi para pihak untuk melakukan pertemuan secara langsung pada saat negosiasi dilakukan. Negosiasi tersebut tidak harus dilakukan oleh para pihak sendiri. Melalui negosiasi para pihak yang berselisih atau bersengketa dapat melakukan suatu proses penjajakan kembali akan hak dan kewajiban para pihak dengan melalui suatu situasi yang sama-sama menguntungkan “*win-win*” dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran (*concession*) atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik (Gunawan Widjaja, 2001 : 88)

2.1.2.3. Mediasi

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut dengan *mediation* adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi, sedangkan mediator adalah orang yang menjadi penengah. (John M. Echols dan Hasan Shadily, 1990 : 377)

Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator atau terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. Dengan kata lain mediasi yaitu proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian secara memuaskan.

Mediasi merupakan suatu proses dimana sengketa antara dua pihak atau lebih (baik berupa perorangan, kelompok, atau perusahaan) diselesaikan dengan menyampaikan sengketa tersebut pada pihak ketiga yang mandiri dan independen (mediator) yang berperan untuk membantu para pihak mencapai penyelesaian yang dapat diterima atas masalah yang disengketakan. Tujuan utama mediasi adalah untuk menyelesaikan suatu masalah, bukan sekedar menerapkan norma maupun menciptakan ketertiban saja sehingga pelaksanaannya harus didasarkan pada prinsip-prinsip umum sebagai berikut :

a. Sukarela

Prinsip ini sangat penting karena para pihak mempunyai kehendak yang bebas untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa, hal ini dimaksudkan agar di kemudian hari tidak terdapat keberatan-keberatan atas kesepakatan yang telah diambil dalam rangka penyelesaian sengketa tersebut.

b. Independen dan tidak memihak

Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi harus bebas dari pengaruh para pihak baik dari masing-masing pihak, mediator, maupun pihak ketiga. Untuk itu seorang mediator harus independen dan netral.

c. Hubungan Personal Antar Pihak

Penyelesaian sengketa akan selalu difokuskan pada substansi persoalan, untuk mencari penyelesaian yang lebih baik daripada rumusan kesepakatan yang baik. Hubungan antar para pihak diupayakan dapat selalu terjaga meskipun persengketaannya telah selesai. Inilah yang menjadi alasan mengapa penyelesaian sengketa melalui mediasi bukan saja berupaya mencapai solusi terbaik tetapi juga solusi tersebut tidak mempengaruhi hubungan personal.

2.1.2.4. Konsiliasi

Konsiliasi diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan. Apabila para pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi. Hal ini yang menyebabkan istilah konsiliasi kadang sering diartikan dengan mediasi. (Suyud Margono, 2000: 29)

Konsiliasi dapat juga diartikan sebagai upaya membawa pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak secara negosiasi.

Bagaimanapun juga penyelesaian sengketa secara konsensus antar pihak dimana pihak netral dapat berperan secara aktif (*neutral act*) maupun tidak aktif. Pihak-pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga tersebut dan menjadikannya sebagai kesepakatan penyelesaian sengketa. (Tri Andrisman, 2009 : 20)

2.1.2.5. Pemberian Pendapat Hukum

Undang-Undang No. 30 tahun 1999 juga mengenal istilah pendapat ahli sebagai bagian dari ADR, pemberian opini atau pendapat hukum dapat merupakan suatu masukan dari berbagai pihak dalam menyusun atau membuat perjanjian maupun dalam memberikan penafsiran ataupun pendapat terhadap salah satu atau lebih ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak untuk memperjelas pelaksanaannya. (Gunawan Widjaja, 2001 : 94-96)

2.1.2.6. Arbitrase

Menurut Undang-Undang No. 30 tahun 1999 Pasal 1 ayat (1), arbitrase adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang di buat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Pada dasarnya arbitrase adalah perjanjian perdata dimana para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi yang mungkin akan timbul dikemudian hari yang diputuskan oleh pihak ketiga atau penyelesaian sengketa oleh seseorang atau beberapa orang wasit (arbiter) yang ahli di bidangnya secara bersama- sama ditunjuk oleh pihak yang berperkara dengan tidak diselesaikan melalui pengadilan, tetapi secara musyawarah, hal mana dituangkan dalam salah satu bagian dari kontrak (Rahmat Rosyadi dan Ngatino, 2002 : 67-68)

2.2. Operasi Tuntas Sengketa

2.2.1. Pengertian Operasi Tuntas Sengketa

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menjelaskan definisi Operasi Tuntas Sengketa adalah sebagai berikut :

”Operasi yang dilaksanakan secara serentak oleh Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa dan Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa serta Timkab/Timkot Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008 dengan mengutamakan cara penanganan dan penyelesaian secara mediasi terhadap kasus-kasus sengketa dan konflik pertanahan yang ditetapkan sebagai Target Operasi (TO) guna mendapat prioritas dalam penanganan dan penyelesaiannya”. (Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 2)

2.2.2. Tujuan dan Sasaran Operasi Tuntas Sengketa

Badan Pertanahan Nasional menjelaskan tujuan Operasi Tuntas Sengketa bahwa:

”Tujuan Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) yakni dapat diselesaikannya secara tuntas sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang mendapat prioritas demi terwujudnya kepastian serta kepercayaan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional RI baik di Pusat dan Daerah sebagai suatu lembaga yang mempunyai otoritas dalam pengkajian, penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan.”

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 3).

Badan Pertanahan Nasional dalam Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008

(2008 : 3), menjelaskan bahwa :

”Berdasarkan Target Operasi yang telah ditetapkan, penanganan dan penyelesaian diarahkan pada sasaran meningkatkan kesejahteraan warga masyarakat dengan telah berubahnya tanah sengketa yang status quo menjadi tanah produktif maka perlu dilakukan analisa :

- a. Tipologi sengketa;
- b. Para pihak yang bersengketa;
- c. Akar masalah;
- d. Faktor penyebab;
- e. Skema penyelesaian.

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 3).

2.2.3. Landasan Hukum Operasi Tuntas Sengketa

Beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan hukum

penyelenggaraan kegiatan Operasi Tuntas Sengketa, yaitu :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;

- d. Keputusan Republik Indonesia No. 98/M Tahun 2005 tentang Peran Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Masalah Melalui Mediasi;
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- j. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penyelesaian Masalah Pertanahan; (Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 1)

Selain peraturan perundang-undangan tersebut di atas, yang menjadi landasan hukum dalam pelaksanaan program Operasi Tuntas Sengketa tercantum dalam :

- 1) Perintah Operasi Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Periode I Tahun 2008 No. PO.01/BPN-RI/II/2008 Tanggal 14 Pebruari 2008
- 2) Perintah Operasi Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Periode II Tahun 2008 No. PO.02/BPN-RI/VII/2008 Tanggal 4 Juli 2008
- 3) Perintah Operasi Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Periode III Tahun 2008 No. PO.04/BPN-RI/XI/2008 Tanggal 28 November 2008

2.2.4. Wilayah Operasi

Yang menjadi Wilayah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008 adalah :

- “Seluruh daerah kerja yang menjadi otoritas/kewenangan Badan Pertanahan Nasional, yaitu :
- a. Badan Pertanahan Nasional RI (Pusat);

- b. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Provinsi);
- c. Kantor Pertanahan(Kabupaten/Kota)”

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 4)

2.2.5. Target Operasi

Target Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008 adalah 1.666 Kasus yang terbagi ke dalam 3 periode, yakni :

- a. Periode I sebanyak 628 kasus yang terdiri dari 458 kasus Target Operasi (TO) dan 170 Kasus Target Operasi Tambahan (TOT);
- b. Periode II sebanyak 571 kasus ditambah kasus-kasus Periode I yang belum terselesaikan;
- c. Periode III sebanyak 372 kasus ditambah kasus-kasus Periode II yang belum terselesaikan.

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 4)

Untuk Provinsi Lampung mendapatkan 33 Kasus (30 TO dan 3 TOT) yang terbagi dalam 3 periode, yakni :

- 1) Periode I sebanyak 15 kasus
- 2) Periode II sebanyak 10 kasus
- 3) Periode III sebanyak 8 kasus

(Lampiran Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 4)

2.2.6. Jangka Waktu Operasi

Operasi Tuntas Sengketa dilaksanakan secara periodik yakni 3 (tiga) tahap dalam 1 (satu) tahun, yaitu sebagai berikut :

- a. Periode I yang dimulai dari tanggal 1 Pebruari 2008 sampai dengan 31 Maret 2008;
- b. Periode II yang dimulai dari tanggal 1 Juli 2008 sampai dengan 31 Agustus 2008;
- c. Periode III yang dimulai dari tanggal 1 November 2008 sampai dengan 31 Desember 2008

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 5).

2.1.7. Penggelaran Kekuatan

- a. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI)
Unsur pimpinan dengan dukungan unsur pelaksana sesuai kebutuhan yang ditentukan oleh Ketua Harian Tim Nasional
- b. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
Unsur pimpinan dengan dukungan unsur pelaksana sesuai kebutuhan yang ditentukan oleh Ketua Harian Tim Provinsi
- c. Kantor Pertanahan
Unsur pimpinan dengan dukungan unsur pelaksana sesuai kebutuhan yang ditentukan oleh Ketua Harian Timkab/Timkot/Timkot Adm.

Apabila diperlukan Ketua Tim Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota/Kota Administrasi dapat memobilisasi personil/pegawai dari unit kerja di luar Kedeputusan V, Bidang V dan Seksi V untuk menjadi petugas pelaksanaan operasi.

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 5).

2.2.8. Penjabaran Tugas

a. Tingkat Pusat (BPN RI)

- 1) Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa (Tua Timnas OPSTASTA Tahun 2008)
 - a) Tugas :
 - (1) Menetapkan arah kebijakan dan pengendalian operasi
 - (2) Mengkoordinasikan dengan instansi terkait di tingkat pusat maupun daerah
 - (3) Memberikan dukungan (*back up*) terhadap pelaksanaan operasi di daerah (Kanwil BPN maupun Kantor Pertanahan) berdasarkan pertimbangan dan atau permintaan dari Kakanwil BPN maupun Kepala Kantor Pertanahan
 - (4) Menerima laporan hasil pelaksanaan operasi

b) Pejabat Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa : Kepala BPN RI

2) Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa (Tua Har Tim Nas OPSTASTA Tahun 2008)

a) Tugas :

- (1) Merencanakan, mengkoordinasikan dan memimpin serta bertanggung jawab atas keseluruhan pelaksanaan operasi
- (2) Melaksanakan kebijakan penanganan operasi dan mengendalikan pelaksanaan operasi
- (3) Membantu dan memberikan saran-saran kepada Ketua Operasi Tuntas Sengketa Pusat
- (4) Memberikan petunjuk dan arahan dalam rangka memelihara dinamika serta keberhasilan operasi
- (5) Membantu Ketua Operasi Sengketa Pusat dalam mengkoordinasikan dengan instansi terkait di tingkat pusat maupun daerah (Kanwil BPN maupun Kantor Pertanahan)
- (6) Menerima laporan dan melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan operasi
- (7) Melaporkan hasil pelaksanaan Operasi Tuntas Sengketa Pusat, Provinsi dan Kabupaten/Kota kepada Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa
- (8) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan kewajiban kepada Kepala BPN RI selaku Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa : Deputi V

3) Pengawas Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa Pusat (Kawas Timnas OPSTASTA Tahun 2008)

a) Tugas :

- (1) Memimpin dan mengkoordinasikan kegiatan pengawasan atas pelaksanaan operasi dan mengendalikan pelaksanaan tugas operasi sehari-hari
- (2) Memimpin dan mengkoordinasikan kegiatan monitoring dan supervisi pelaksanaan operasi
- (3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala BPN RI selaku Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa
- (4) Melaporkan hasil pelaksanaan tugasnya kepada Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa dengan tembusan kepada Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Pengawas Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa : Inspektur Utama BPN RI

4) Ketua Analisa dan Evaluasi (Ka. Anev Timnas OPSTASTA 2008)

a) Tugas :

- (1) Mengkoordinasikan dengan Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan dalam melakukan analisis atas hasil operasi dan melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan operasi
- (2) Melakukan pengkajian dan menyusun arah kebijakan pelaksanaan operasi tahap selanjutnya
- (3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala BPN RI selaku Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

- (4) Melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa Pusat dengan tembusan kepada Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Ketua Analisa dan Evaluasi : Sekretaris Utama BPN RI

- 5) Pendukung Teknis Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa (Duknis Timnas OPSTASTA Tahun 2008)

a) Tugas :

- (1) Membantu dan memberikan dukungan teknis kepada Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa dalam pelaksanaan operasi
- (2) Memberikan saran dan masukan berkaitan dengan teknis dalam pelaksanaan operasi
- (3) Mengkoordinasikan dukungan teknis yang terdiri dari unsur Kedeputian I,II,III danIV sesuai dengan kebutuhan dan/atau kasus yang ditangani
- (4) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala BPN RI selaku Ketua Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Kepala Pendukung Teknis Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa : Deputi II BPN RI

- 6) Sekretariat OPSTASTA 2008

a) Tugas:

- (1) Mengkoordinasikan dengan Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan mengenai administrasi keseluruhan pelaksanaan operasi
- (2) Mempersiapkan naskah Perintah Operasi

(3) Meminta usulan Sasaran/Target Operasi (TO) yang harus dicapai kepada daerah

(4) Dalam pelaksanaan tugasnya bertanggung jawab kepada Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Sekretariat Operasi Tuntas Sengketa : Kepala Sub Direktorat Konflik Kelompok Masyarakat, Direktorat Konflik Pertanahan

7) Kepala Unit Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa (Kanit I, II, III Timnas OPSTASTA Tahun 2008)

a) Tugas :

(1) Memimpin, mengkoordinasikan, mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan operasi, melakukan penelitian administratif maupun fisik di lapangan

(2) Menetapkan Sasaran/Target Operasi (TO) yang harus dicapai

(3) Mengambil langkah-langkah yang dipandang perlu dalam penanganan dan penyelesaian kasus yang menjadi TO

(4) Dalam pelaksanaan tugasnya bertanggung jawab kepada Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Kepala Unit Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa : Direktur Sengketa Pertanahan, Direktur Konflik Pertanahan dan Direktur Perkara Pertanahan

8) Pelaksana Operasi Tuntas Sengketa

a) Tugas :

(1) Melaksanakan proses penyelesaian/penuntasan Sasaran/Target Operasi (TO) yang harus dicapai

- (2) Mengumpulkan alat-alat bukti/dokumen mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan
- (3) Menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya
- (4) Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah yang menjadi target operasi
- (5) Menyusun draft/konsep penyelesaian kasus
- (6) Menyusun draft/konsep rekomendasi penyelesaian
- (7) Dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Unit Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Pelaksana Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa : Kasubdit dan Kepala Seksi di lingkungan Kedeputian V BPN RI dan/atau staf yang ditunjuk

b. Tingkat Provinsi (Kantor Wilayah BPN)

- 1) Ketua Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa (Tua Timprov OPSTASTA Tahun 2008)
 - a) Tugas :
 - (1) Menetapkan arah kebijakan dan pengendalian operasi
 - (2) Mengkoordinasikan dengan instansi terkait di tingkat provinsi maupun di tingkat Kabupaten/Kota
 - (3) Memberikan dukungan (back up) terhadap pelaksanaan operasi berdasarkan pertimbangan dan atau permintaan dari Ketua Tim

Nasional OPSTASTA dan/atau Kantor Pertanahan yang bersangkutan

- (4) Menerima laporan hasil pelaksanaan operasi dari Ketua Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
- (5) Melaporkan hasil pelaksanaan operasi kepada Ketua Harian Tim Nasional Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Ketua Tim Operasi Tuntas Sengketa Provinsi : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

2) Ketua Harian Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa (Tua Har Tim Prov OPSTASTA Tahun 2008)

a) Tugas :

- (1) Merencanakan, mengkoordinasikan, memimpin dan bertanggung jawab atas keseluruhan pelaksanaan operasi di tingkat Provinsi
- (2) Melaksanakan kebijakan penanganan operasi dan mengendalikan pelaksanaan operasi
- (3) Membantu dan memberikan saran-saran kepada Ketua Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa
- (4) Memberikan petunjuk dan arahan dalam rangka memelihara dinamika serta keberhasilan operasi
- (5) Membantu mengkoordinasikan dengan instansi terkait di tingkat Provinsi maupun tingkat Kabupaten/Kota
- (6) Menerima laporan dan melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan operasi

(7) Melaporkan pelaksanaan Operasi kepada Ketua Tim Operasi Tuntas Sengketa Daerah

(8) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan kewajiban kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Ketua Harian Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa : Kepala Bidang V Kanwil BPN

3) Pengawas Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa

a) Tugas :

(1) Memimpin dan mengkoordinasikan kegiatan pengawasan atas pelaksanaan operasi dan mengendalikan pelaksanaan tugas operasi sehari-hari

(2) Memimpin dan mengkoordinasikan kegiatan monitoring dan supervisi pelaksanaan operasi

(3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Pengawas Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa : Kepala Bidang IV Kanwil BPN

4) Ketua Analisa dan Evaluasi

a) Tugas :

(1) Mengkoordinasikan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan analisis atas hasil operasi dan melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan operasi

- (2) Melakukan pengkajian dan menyusun arah kebijakan pelaksanaan operasi tahap selanjutnya
 - (3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa
- b) Pejabat Ketua Analisa dan Evaluasi : Kepala Bagian Tata Usaha Kanwil BPN
- 5) Pendukung Teknis Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa
- a) Tugas :
- (1) Membantu dan memberikan dukungan teknis kepada Ketua Harian Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa dalam pelaksanaan operasi
 - (2) Memberikan saran dan masukan berkaitan dengan teknis dalam pelaksanaan operasi
 - (3) Mengkoordinasikan dukungan teknis yang terdiri dari unsur Bidang I, II, III dan IV sesuai dengan kebutuhan dan/atau kasus yang ditangani
 - (4) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa
- b) Pejabat Kepala Pendukung Teknis Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa : Kepala Bidang II Kanwil BPN
- 6) Kepala Unit Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa
- a) Tugas :
- (1) Memimpin, mengkoordinasikan, mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan operasi, melakukan penelitian administratif maupun fisik di lapangan

- (2) Menentukan Sasaran/Target Operasi (TO) yang harus dicapai
- (3) Mengambil langkah-langkah yang dipandang perlu dalam penanganan dan penyelesaian kasus yang menjadi TO
- (4) Dalam pelaksanaan tugasnya bertanggung jawab kepada Ketua Harian Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Kepala Unit Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa : Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dan Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan Bidang V Kanwil BPN

8) Pelaksana Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa

a) Tugas :

- (1) Mengumpulkan alat-alat bukti/dokumen mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan
- (2) Menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya
- (3) Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah yang menjadi target operasi
- (4) Menyusun draft/konsep penyelesaian kasus
- (5) Menyusun draft/konsep rekomendasi penyelesaian
- (6) Dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Unit Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa

- b) Pelaksana Tim Provinsi Operasi Tuntas Sengketa : Staf Seksi di lingkungan Bidang V Kanwil BPN dan/atau staf Bidang lain yang ditunjuk

c. Tingkat Kabupaten/Kota

1) Ketua Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa

a) Tugas :

- (1) Menetapkan arah kebijakan dan pengendalian operasi
- (2) Mengkoordinasikan dengan instansi terkait di tingkat Kabupaten/Kota
- (3) Menerima laporan hasil pelaksanaan operasi

b) Pejabat Ketua Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa: Kepala Kantor Pertanahan

2) Ketua Harian Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa

a) Tugas :

- (1) Merencanakan, mengkoordinasikan, memimpin dan bertanggung jawab atas keseluruhan pelaksanaan operasi di tingkat Kabupaten/Kota
- (2) Melaksanakan kebijakan penanganan operasi dan mengendalikan pelaksanaan operasi
- (3) Membantu dan memberikan saran-saran kepada Ketua Satuan Tugas Operasi Tuntas Sengketa Kabupaten/Kota
- (4) Memberikan petunjuk dan arahan dalam rangka memelihara dinamika serta keberhasilan operasi

- (5) Membantu mengkoordinasikan dengan instansi terkait di tingkat Kabupaten/Kota
 - (6) Menerima laporan dan melakukan evaluasi
 - (7) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan kewajiban kepada Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
 - (8) Melaporkan hasil pelaksanaan Operasi kepada Ketua Harian Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
- b) Pejabat Ketua Harian Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa :
Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- 3) Pengawas Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
- a) Tugas :
- (1) Memimpin kegiatan pengawasan atas pelaksanaan operasi dan mengendalikan pelaksanaan tugas operasi sehari-hari
 - (2) Memimpin kegiatan monitoring dan supervisi pelaksanaan operasi
 - (3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
 - (4) Melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Ketua Tim Operasi Tuntas Sengketa Kabupaten/Kota dengan tembusan kepada Ketua Harian Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
- b) Pejabat Pengawas Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa :
Kepala Seksi IV Kantor Pertanahan

4) Ketua Analisa dan Evaluasi

a) Tugas :

- (1) Melakukan analisis atas hasil operasi dan melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan operasi
- (2) Melakukan pengkajian dan menyusun arah kebijakan pelaksanaan operasi tahap selanjutnya
- (3) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
- (4) Melaporkan hasil pelaksanaan tugasnya kepada Ketua Tim Operasi Tuntas Sengketa Kabupaten/Kota dengan tembusan kepada Ketua Harian Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa

b) Pejabat Ketua Analisa dan Evaluasi : Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan

5) Pendukung Teknis Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa

a) Tugas :

- (1) Membantu dan memberikan dukungan teknis kepada Ketua Harian Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa dalam pelaksanaan operasi
- (2) Memberikan saran dan masukan berkaitan dengan teknis dalam pelaksanaan operasi
- (3) Dukungan teknis terdiri dari unsur Seksi I, II, dan III sesuai dengan kebutuhan dan/atau kasus yang ditangani

- (4) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
- b) Pejabat Kepala Pendukung Teknis Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa : Kepala Seksi II Kantor Pertanahan
- 6) Kepala Unit Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
 - a) Tugas :
 - (1) Memimpin, mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan operasi, melakukan penelitian administratif maupun fisik di lapangan
 - (2) Menentukan Sasaran/Target Operasi (TO) yang harus dicapai
 - (3) Mengambil langkah-langkah yang dipandang perlu dalam penanganan dan penyelesaian kasus yang menjadi TO
 - (4) Dalam pelaksanaan tugasnya bertanggung jawab kepada Ketua Harian Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
 - b) Pejabat Kepala Unit Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan dan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Seksi V Kantor Pertanahan
- 8) Pelaksana Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa
 - a) Tugas :
 - (1) Mengumpulkan alat-alat bukti/dokumen mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan

- (2) Menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya
- (3) Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah yang menjadi target operasi
- (4) Menyusun draft/konsep penyelesaian kasus
- (5) Menyusun draft/konsep rekomendasi penyelesaian
- (6) Dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Unit Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa

b) Pelaksana Tim Kabupaten/Kota Operasi Tuntas Sengketa : Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan dan/atau staf Seksi lain yang ditunjuk

2.2.9. Administrasi dan Logistik

- a. Administrasi operasi menggunakan ketentuan administrasi umum dan petunjuk teknis penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan BPN RI yang sudah ada;
- b. Anggaran operasi dibebankan kepada DIPA/Non DIPA BPN RI Tahun 2008

2.3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui OPSTASTA

Pada dasarnya penyelesaian sengketa pertanahan melalui program Operasi Tuntas Sengketa (OPSTASTA) menggunakan prinsip penyelesaian melalui non litigasi berupa mediasi.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui Program Operasi Tuntas Sengketa dilaksanakan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- “ Tahapan Operasi Tuntas Sengketa terdiri dari :
- a. Tahap Persiapan

- 1) Melakukan inventarisasi dan identifikasi sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang telah ditetapkan sebagai Target Operasi (TO);
 - 2) Menyusun *time schedule* operasi;
 - 3) Melaksanakan rapat koordinasi antar unit terkait dengan timtas operasi;
 - 4) Mempersiapkan piranti lunak dan piranti keras (surat-surat/administrasi, kesekretariatan, personil dan anggaran)
- b. Tahap Pelaksanaan
- 1) Melakukan penelitian yuridis/administrasi dan/atau fisik;
 - 2) Melakukan pengkajian dan analisis kasus;
 - 3) Melakukan koordinasi intern/ekstern;
 - 4) Melakukan gelar perkara;
 - 5) Melakukan mediasi dan atau bentuk penyelesaian lainnya;
 - 6) Membuat berita acara kesepakatan/mediasi;
 - 7) Membuat keputusan sesuai kompetensi Ketua Tim Nasional OPSTASTA, Ketua Harian Tim Nasional, Ketua Tim Provinsi OPSTASTA atau Ketua Timkab/Timkot Administrasi OPSTASTA
- c. Tahap Konsolidasi
- 1) Membuat Laporan Akhir Tugas Operasi;
 - 2) Membuat analisa dan evaluasi (Anev)/kaji ulang atas pelaksanaan operasi secara periodik;
 - 3) Mendata hasil operasi sebagai bahan operasi berikutnya;
 - 4) Melanjutkan penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang belum terselesaikan.
- d. Tahap Monitoring dan Supervisi
- 1) Monitoring melalui Gelar Operasi;
 - 2) Supervisi melalui kunjungan langsung ke lapangan.”

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 5).

2.3.1. Tahap Persiapan

Dalam tahap ini Target Operasi telah ditetapkan sebagaimana usulan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang ditujukan ke BPN RI melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi. Kasus-kasus tersebut didasarkan pada Laporan Bulanan.

Kriteria Sengketa Pertanahan yang ditetapkan menjadi Target Operasi :

2.3.1.1. Obyek

- a. Berpotensi untuk dimediasi
- b. Lihat Tipologinya

“Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilah menjadi 5 kelompok, yakni:

- 1) Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain;
- 2) Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform;
- 3) Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan;
- 4) Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- 5) Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.”

(Maria S.W. Sumardjono,dkk 2008 : 2)

Di dalam Juknis No. 01/JUKNIS/DV/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan yang terdapat dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penyelesaian Masalah Pertanahan dijelaskan bahwa :

“Tipologi Masalah Pertanahan adalah jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani dan dapat dikelompokkan menjadi 8 (delapan), yakni :

- a) **Penguasaan dan Pemilikan Tanah** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b) **Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perijinan di bidang pertanahan.
- c) **Batas atau letak bidang tanah** yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- d) **Pengadaan Tanah** yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.
- e) **Tanah obyek Landreform** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform.
- f) **Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir** yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai Keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikuidasi.

- g) **Tanah Ulayat** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain.
- h) **Pelaksanaan Putusan Pengadilan** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.”

(Juknis No. 01/JUKNIS/DV/2007 Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007)

2.3.1.2. Subyek

- a. Pihaknya tidak banyak
- b. Para pihak yang bersengketa, pilih yang paling mudah diselesaikan

“Karakteristik pihak yang bersengketa, berkonflik dan atau berperkara adalah macam-macam penggolongan pihak di dalam sengketa, konflik dan perkara. Terdapat 9 (sembilan) karakteristik pihak yang bersengketa, berkonflik dan atau berperkara yaitu :

- 1) orang perseorangan,
- 2) perseorangan dengan badan hukum,
- 3) perseorangan dengan Instansi Pemerintah,
- 4) Badan Hukum dengan Badan Hukum,
- 5) Badan Hukum dengan Instansi Pemerintah,
- 6) Badan Hukum dengan Masyarakat,
- 7) Instansi Pemerintah dengan Instansi Pemerintah/ BUMN/BUMD,
- 8) Instansi Pemerintah dengan Masyarakat,
- 9) Masyarakat dengan Masyarakat (Kelompok).”

(Juknis No. 01/JUKNIS/DV/2007 Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007)

2.3.1.3. Dokumen

- a. Secara Yuridis

Data sudah lengkap

- b. Secara Fisik

Jelas penguasaan dan pemanfaatannya

2.3.1.4. Akar Masalahnya

Tidak menyangkut hal yang prinsipil, seperti ada gugatan (masih harus menunggu putusan)

“Akar masalah adalah penyebab utama timbulnya pokok masalah yang menjadi obyek sengketa, konflik dan perkara. Satu pokok masalah dapat terdiri dari lebih satu akar masalah. Penyusunan Peta Akar Masalah dapat dilakukan dengan :

- a. Akar masalah disusun dengan terlebih dahulu menetapkan pokok masalah berdasarkan tipologi.
- b. Penyusunan akar masalah dilakukan dalam bentuk matrik sebagaimana contoh DI 508 C.
- c. Pemeliharaan peta akar masalah dilakukan dengan pemutakhiran data berdasarkan perkembangan dan dinamika masalah yang disampaikan oleh masyarakat.”

(Juknis No. 01/JUKNIS/DV/2007 Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007)

2.3.2. Tahap Pelaksanaan

2.3.2.1. Penelitian yuridis/administrasi dan/atau fisik

“Penelitian masalah pertanahan merupakan kegiatan yang dilakukan untuk menggali, mendalami data, peristiwa di dalam suatu masalah pertanahan sampai diperoleh kepastian mengenai peristiwa yang menjadi obyek sengketa. Terdapat beberapa tipe masalah pertanahan, yakni :

- a. Masalah Pertanahan yang bersifat teknis merupakan masalah pertanahan yang menyangkut bidang teknis antara unit kerja di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dan atau instansi lain sehingga penyelesaian permasalahan dilakukan secara terpadu.
- b. Masalah Pertanahan yang bersifat terpadu merupakan masalah pertanahan yang penyelesaiannya cukup dilakukan secara teknis administratif tertentu saja.
- c. Masalah Pertanahan yang bersifat strategis merupakan masalah yang mempunyai dampak sosial, ekonomi, politik, budaya dan pertahanan keamanan karena berkaitan langsung dengan kehidupan masyarakat banyak dan mengganggu jalannya pemerintahan.
- d. Masalah pertanahan yang menjadi perhatian publik merupakan masalah pertanahan yang memperoleh perhatian dari lembaga-lembaga negara, lembaga tinggi negara, Lembaga Swadaya Masyarakat, negara sahabat, dan sebagainya yang dapat menimbulkan masalah pertanahan yang bersifat strategis.

Data yang dihimpun dalam penelitian berupa keterangan yang menyangkut administratif, yuridis dan fisik tanah obyek masalah.

Penelitian dilakukan dalam hal :

- 1) Data sebagai bahan analisis penyelesaian masalah tidak atau belum lengkap.
- 2) Data sebagai bahan analisis penyelesaian masalah terlampir secara lengkap akan tetapi terdapat ketidaksesuaian satu dan lainnya.
- 3) Data sebagai bahan analisis penyelesaian masalah terlampir secara lengkap akan tetapi diperlukan keyakinan, kesesuaian dengan keadaan fisik di lapangan.

Hasil pengumpulan data dari penelitian disusun dalam bentuk Berita Acara Penelitian (DI. 511 c). Berita Acara Penelitian (BAP) bersifat terbuka dapat diketahui oleh umum.”

(Juknis No. 04/JUKNIS/DV/2007 Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007)

2.3.2.2. Pengkajian dan analisis kasus

“Terhadap data yang diperoleh dari penelitian masalah sebagaimana tersusun dalam Berita Acara Penelitian (BAP) selanjutnya dikaji oleh Tim peneliti dan dibuat Laporan Hasil Penelitian (LHP) yang memuat rekomendasi penyelesaian (D.I. 511 D). Laporan Hasil Penelitian (LHP) bersifat rahasia.”

(Juknis No. 04/JUKNIS/DV/2007 Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007)

2.3.2.3. Koordinasi intern/ekstern

Rapat koordinasi bersifat pengumpulan data.

2.3.2.4. Gelar perkara

“Gelar Perkara merupakan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji untuk mendalami dan atau pengkajian secara sistematis, menyeluruh, terpadu dan obyektif mengenai masalah pertanahan, langkah-langkah penanganan dan penyelesaiannya dalam suatu diskusi di antara para peserta gelar perkara untuk mencapai suatu kesimpulan. Gelar Perkara dilaksanakan oleh Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kedepatian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dipimpin oleh Deputi atau Direktur yang ditunjuk.

Sebelum Gelar Perkara dilaksanakan perlu dipersiapkan :

- a. Resume berisi uraian singkat kasus posisi masalahnya (D.I. 510 A).
- b. Skema permasalahan
- c. Surat undangan yang ditujukan kepada peserta yang telah ditentukan antara lain meliputi unit-unit teknis yang terkait dan memahami dengan permasalahan pertanahan yang digelar. Apabila dianggap perlu, dapat mengundang atau menghadirkan instansi lain dan atau pakar pertanahan serta pihak yang berkepentingan terkait dengan permasalahan pertanahan yang digelar untuk membuat terang dan jelasnya kasus tersebut.
- d. Daftar hadir peserta gelar perkara.
- e. Penyiapan ruangan dan alat peraga (antara lain peta, Infocus/OHP, dll.).

Susunan format hasil gelar perkara terdiri dari :

- 1) Dasar
Di sini diuraikan dasar pelaksanaan dari gelar perkara, misalnya : laporan pengaduan, surat Kepala Kantor Pertanahan, undangan rapat, dan lain-lain.
- 2) Pelaksanaan Gelar Perkara
 - a) Di sini diuraikan antara lain : waktu, pimpinan dan peserta gelar.
 - b) Kasus posisi/uraian singkat riwayat tanah.
 - c) Analisa masalah yang terdiri dari :
 - (1) Subyek dan pihak-pihak yang bersengketa
 - (2) Tipologi sengketa (misal : sengketa kepemilikan)
 - (3) Pokok masalah
 - (4) Akar masalah
 - (5) Analisa yuridis.
- 3) Kesimpulan hasil gelar.
Di sini diuraikan hal-hal yang menjadi keputusan bersama dari peserta gelar perkara.
- 4) Tindak lanjut
Di sini diuraikan hal-hal yang perlu ditindak lanjuti yang dihasilkan dari kesimpulan gelar perkara.

Laporan hasil gelar perkara dibuat di atas kertas surat berkop resmi instansi penyelenggara gelar perkara dan diberi Nomor (misal : Lap/Nomor urut/Bulan/Kode yang digelar apabila Sengketa (S), Konflik (K), Perkara (P) / Tahun pelaksanaan gelar serta ditandatangani oleh pimpinan gelar perkara dengan mencantumkan tempat, tanggal, bulan dan tahun pelaksanaan gelar perkara.”

(Juknis No. 03/JUKNIS/DV/2007 Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007)

2.3.2.5. Mediasi

“Mediasi adalah salah satu proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) dan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi (perdamaian) yang saling menguntungkan para pihak.

Mediator adalah orang/pejabat yang ditunjuk dari jajaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan permasalahannya.

Tipe Mediator :

- a. Mediator Jaring Sosial (*Social Network Mediator*)
 - 1) Tokoh-tokoh masyarakat / informal misalnya : ulama atau tokoh agama, tokoh adat, tokoh pemuda, dll.
 - 2) Biasanya mempunyai pengaruh besar dalam masyarakat.
 - 3) Penyelesaian sengketa didasari nilai-nilai sosial yang berlaku, yakni nilai keagamaan / religi, adat kebiasaan, sopan santun, moral, dsb.
- b. Mediator sebagai Pejabat yang berwenang (*Authoritative Mediator*)
 - 1) Tokoh formal, Pejabat-Pejabat yang mempunyai kompetensi di bidang sengketa yang ditangani.
 - 2) Disyaratkan orang yang mempunyai pengetahuan dengan sengketa yang ditangani.
- c. Mediator Independen (*Independent Mediator*)
 - 1) Mediator profesional, orang yang berprofesi sebagai mediator, mempunyai legitimasi untuk melakukan negosiasi-negosiasi dalam proses mediasi
 - 2) Konsultan hukum, pengacara, arbiter.

Mekanisme pelaksanaan Mediasi :

- a) Menyamakan pemahaman.

Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Mediator/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.
- b) Menetapkan agenda musyawarah.

Agenda musyawarah bermaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar/keluar dari fokus persoalan mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa/larut oleh pembicaraan para pihak. Mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.
- c) Identifikasi kepentingan.

Kepentingan di sini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.
- d) Generalisasi opsi-opsi para pihak

Kedua belah pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan :

 - (1) Dalam mediasi autoritatif, mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain. Misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah

tetap dikuasai secara nyata pihak yang seharusnya berhak meminta ganti rugi.

- (2) Negosiasi tahap terpenting dalam mediasi.
 - (a) Cara tawar-menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan, disini dapat timbul kondisi yang tidak diinginkan. Mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi.
 - (b) Sesi pribadi (sesi berbicara secara pribadi) dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan menggunakan sesi pribadi yang sama.
 - (c) Proses negosiasi sering kali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu yang berbeda.
 - (d) Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.
- e) Penentuan opsi yang dipilih
Para pihak menentukan menerima atau menolak opsi tersebut. Dengan pertimbangan menghitung untung-rugi bagi masing-masing pihak.
- f) Negosiasi akhir
Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud.
- g) Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa
Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan format perjanjian. Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.
Dalam setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung (D.I. 512 B).”

(Juknis No. 05/JUKNIS/DV/2007 Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007)

Pola yang ditempuh dalam rangka memperoleh pandangan dan keinginan dari pihak-pihak yang bersengketa dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a) Pihak-pihak dipanggil dalam waktu yang sama dan dipertemukan dalam satu ruangan yang sama.
Masing-masing bebas mengungkapkan penilaian/pandangan dan keinginannya kepada mediator di hadapan pihak lainnya. Dengan cara ini masing-masing pihak dapat langsung menilai tuntutan pihak lain sekaligus mengemukakan pandangannya sendiri.
Keuntungannya : mekanisme mediasi dapat dilaksanakan lebih cepat.
Kekurangannya : dengan mempertemukan langsung kedua belah pihak yang bersengketa justru terjadi debat kusir karena masing-masing pihak mempertahankan pendapatnya masing-masing yang dikhawatirkan berujung pada kekerasan fisik seperti pemukulan, dsb.
- b) Kedua pihak dipanggil dalam waktu (hari dan jam) yang berbeda.
Dalam hal ini mediator mengawali dengan mendengarkan pandangan dan keinginan dari pihak yang mengajukan tuntutan berkenaan dengan permasalahannya. Pada giliran berikutnya pihak yang dituntut didengar

pandangan dan keinginannya seraya dalam kesempatan tersebut disampaikan pandangan dan keinginan dari pihak yang menuntut. Pandangan dan keinginan dari masing-masing pihak itu dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh mediator. Masing-masing berita acara itu dipertukarkan untuk dipelajari dan dinilai oleh pihak lawannya.

Sengketa pertanahan dianggap selesai jika diperoleh :

- (1) Kesepakatan Para Pihak
- (2) Keputusan Pembatalan Hak/Sertipikat Hak Atas Tanah
- (3) Keputusan Penolakan Pembatalan Hak/Sertipikat
- (4) Keputusan Tidak diterimanya Pengaduan
- (5) Diterbitkannya Rekomendasi Penyelesaian dari :
 - (a) Deputi V kepada BPN RI
 - (b) Kabid V kepada Kakanwil BPN
 - (c) Kasi SKP kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - (d) Dari Kakanwil kepada Instansi yang berkepentingan/masyarakat yang mengajukan permasalahan.
- (6) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

(Materi Rapat Kerja dengan DPR RI)

2.3.3. Tahap Konsolidasi

Pada tahap ini Tim Operasi Tuntas Sengketa Kabupaten/Kota membuat laporan atas pelaksanaan Operasi Tuntas Sengketa, yakni :

- a. Laporan Berkala
- b. Laporan Akhir

(Materi Rapat Kerja dengan DPR RI)

Form isian yang harus dilengkapi adalah :

- 1) Buku Jurnal Kegiatan Harian OPSTASTA
- 2) Buku Kendali OPSTASTA
- 3) Buku Gelar Perkara OPSTASTA
- 4) Laporan Perkembangan Pelaksanaan OPSTASTA
- 5) Laporan Akhir Pelaksanaan OPSTASTA

2.3.4. Tahap Monitoring dan Supervisi

Monitoring dilakukan melalui Gelar Operasi yang biasanya dipusatkan di BPN RI sedangkan Supervisi melalui kunjungan langsung ke lapangan yakni oleh Tim Nasional OPSTASTA dan/atau Tim Provinsi OPSTASTA.

(Perintah Operasi Tuntas Sengketa Tahun 2008, Badan Pertanahan Nasional, 2008 : 5).