

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sarana yang amat penting dalam pembangunan dan bagi kehidupan manusia. Karena kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman, sumber mata pencaharian, maupun sebagai tempat peristirahatan yang terakhir. Oleh karena itu, dengan semakin meningkatnya pembangunan, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Keadaan yang demikian berakibat harga tanah semakin melonjak dan semakin susah untuk didapatkan, termasuk di kota-kota besar. Hal itu disamping membawa dampak positif, yaitu memberikan peningkatan kesejahteraan dan keuntungan bagi pemiliknya, juga membawa dampak negatif yaitu semakin meningkatnya kejahatan di bidang pertanahan.¹

Dalam hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 atau sering disebut dengan UUPA. Tanah diberikan dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyai tanah

¹ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991, hlm.47

dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Oleh karena itu dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberi wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga *tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya*.²

Dalam mempergunakan hak tersebut tidaklah jarang menimbulkan berbagai masalah atau sengketa-sengketa yang terkait dengan tanah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembantahan perkara yang kecil dapat juga menimbulkan besar, daerah yang menjadi rebutan. Sedangkan, pengertian sengketa menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2011 dimuat dalam Pasal 1 ayat (2) menyatakan bahwa:³

“Sengketa pertanahan yang selanjutnya disingkat sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis”

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Sampai saat ini masih ada tanah-tanah yang belum memiliki surat bukti hak atas tanah karena merupakan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.18

³ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Kasus Pertanahan*, KBPN No.3 Tahun 2011, Pasal 1 angka 2

warisan hukum adat maupun hak-hak atas tanah menurut hukum kolonial sehingga menimbulkan persoalan tersendiri dan setiap tahunnya sengketa pertanahan cenderung mengalami peningkatan, baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan.

Untuk tahapan penyelesaian sengketa tanah melalui Badan Pertanahan Nasional sendiri dapat dilihat secara umum sebagaimana diatur dalam pasal 27 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah:⁴

- a. Penelitian/pengolahan data pengaduan;
- b. Penelitian lapangan;
- c. Penyelenggaraan Gelar Kasus;
- d. Penyusunan risalah pengolahan data;
- e. Penyiapan berita acara/surat/keputusan; dan/atau
- f. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.

Tanpa diketahui oleh orang banyak ternyata Badan Pertanahan Nasional dapat menyelesaikan sengketa tanah yang timbul tanpa harus melalui pengadilan jika memang hal tersebut diadukan ke Badan Pertanahan Nasional.

Dari uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang penyelesaian sengketa pertanahan melalui peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga penulis tertarik untuk mengambil judul:

**“ANALISA YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH SESUAI
PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3**

⁴ *Ibid*, Pasal 27 ayast (1)

TAHUN 2011 TENTANG PENGELOLAAN PENGKAJIAN DAN PENANGANAN KASUS PERTANAHAN”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang sebagaimana dijelaskan sebelumnya, maka dapat di rumuskan permasalahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan?
2. Bagaimana upaya hukum dalam penyelesaian sengketa tanah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus pertanahan.
2. Untuk mengetahui upaya hukum dalam penyelesaian sengketa tanah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian penelitian ini dapat dibedakan menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis dari penelitian ini adalah untuk dapat dijadikan acuan dan memberikan sumbangan bagi pengembang Ilmu Hukum, khususnya Hukum Agraria, tentang penyelesaian sengketa pertanahan yang di atur dalam Peraturan Kepala badan Pertanahan nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.
2. Manfaat praktis penelitian ini adalah untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada Pemerintah maupun Badan Pertanaahn Nasional dalam upaya hukum untuk menyelesaikan sengketa tanah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanaahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pengetahuan di bidang sertipikat pertanahan.

E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang penulis gunakan adalah tipe penelitian normatif. Tipe penelitian ini adalah penelitian dengan melihat studi kepustakaan yang menggunakan sumber-sumber data sekunder, berupa peraturan perundang-undangan, teori hukum.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah sifat penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan tentang asas-asas umum hukum pertanahan. Ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin yang dapat membantu memperkuat teori-teori dalam asas petanahan.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang di gunakan sebagaibahan penulisan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang memperoleh dari bahan pustaka dan litelatur yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan hukum primer yaitu, bahan-bahan yang isinya memiliki kekuatan hukum yang mengikat pada masyarakat:

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

2. Peraturan Kepala Badan Nasional Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.
 3. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang isinya menjelaskan bahan hukum primer, yang terdiri dari:
1. Buku
 2. Karya tulis ilmiah.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari:
1. Artikel (koran online/website).

F. Definisi Operasional

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis memberikan definisi operasional sebagai berikut:

1. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 selanjutnya disebut dengan UUPA.⁵

⁵ Indonesia, *Undang-undang tentang Pokok Agraria*, UU No 5 Tahun 1960, LN 104, TLN No 2043

2. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembantahan perkara yang kecil dapat juga menimbulkan besar, daerah yang menjadi rebutan.⁶
3. Sengketa pertanahan yang selanjutnya disingkat sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis⁷
4. Alternatif Penyelesaian Sengketa selanjutnya disebut dengan APS⁸
5. Alternative Dispute Resolution selanjutnya disebut dengan ADR⁹

⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2008, hlm. 601

⁷ Op.Cit Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, Pasal 1 angka 2

⁸ H. Salim HS, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan di Indonesia*, Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2013, hlm.225

⁹ *Ibid*, hlm. 224

G. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun skripsi ini, Penulis mengelompokan ke dalam 5 (lima) bab yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini terdiri dari latar belakang, permasalahan, tujuan penulisan, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penulisan yang mana menjelaskan secara umum terkait dengan judul skripsi ini.

BAB II : TINJAUAN UMUM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL

Pada bab ini penulis akan membahas dimulai dari latar belakang dari lembaga Badan Pertanahan Nasional, teori-teori yang terkait serta hak dan kewajiban dari Badan Pertanahan Nasional.

BAB III: Pengertian Sengketa Tanah Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Bab ini berisi pengertian sengketa, prosedur pendaftaran tanah, kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam terjadi sengketa tanah serta objek sengketa dalam Badan Pertanahan Nasional.

BAB IV: Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Bab ini berisi tentang penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Penulis akan menuangkan kesimpulan dari analisa masalah yang diangkat, serta saran-saran yang dapat disampaikan oleh penulis.