

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah. Tanah merupakan modal dasar pembangunan, dalam kehidupan masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Oleh karena itu hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa : "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan besarnya untuk kemakmuran rakyat".¹

Sejarah peradaban manusia telah membuktikan bahwa tanah merupakan salah satu faktor utama dalam menentukan produksi pada setiap fase peradaban. Tanah memiliki nilai-nilai, baik ekonomis yang tinggi, filosofis, politik, sosial, kultural, dan ekologis yang menjadikan tanah sebagai sebuah harta berharga yang sangat dibutuhkan dan ada banyak kepentingan yang membutuhkannya, sehingga

¹ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. I 12.

terus-menerus dan bahkan dapat memicu berbagai masalah sosial yang rumit dikarenakan perkembangan penduduk dan kebutuhan yang menyertainya tidak sebanding dengan luasan tanah yang tidak pernah bertambah dan oleh karena adanya ketimpangan dari struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta ketimpangan terhadap sumber-sumber produksi lainnya.

Berkembangnya globalisasi seiring dengan berkembangnya pula volume jumlah penduduk yang menyebabkan kebutuhan akan lahan/tanah untuk pembangunan tempat tinggal semakin meningkat yang mengakibatkan penurunan luas lahan menurun secara drastis. Klasifikasi kebutuhan umum terhadap lahan terutama, tempat tinggal infrastruktur, Pertanian dan pembangunan sarana publik lainnya. Hal tersebut memberikan gambaran bahwa, tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya. Oleh sebab itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia untuk melaksanakan berbagai macam aktifitas rutinnnya. Selain itu, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui sumber pertanian, perkebunan dan pertambangan.

Dominasi kegiatan manusia dibidang ekonomi yang berkaitan dengan tanah diwujudkan melalui pemanfaatan tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Jenis hak atas tanah diatur dalam UUPA diantaranya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak pakai dan sebagainya. Akibat pemanfaatan tanah sesuai dengan kebutuhan manusia melalui perbuatan hukum sering menimbulkan sengketa sebagai contoh peralihan hak atas tanah. Selain itu

tanah juga sering menjadi obyek sengketa oleh berbagai pihak dan kelompok, biasa antara masyarakat dengan masyarakat, masyarakat dengan perusahaan, masyarakat dengan pemerintah dan pengusaha dengan pemerintah².

Dewasa ini permasalahan yang berhubungan dengan hak kepemilikan lahan/tanah kerap banyak di jumpai di berbagai daerah. Permasalahan tersebut menjadi masalah pokok bagi Pemerintah baik pemangku kebijakan pusat hingga pada pemerintah daerah agar dapat mencegah konflik dari permasalahan tersebut. Berdasarkan data yang telah dirilis oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) jumlah kasus sengketa tanah yang ada di BPN sebanyak 8.900 kasus. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa³

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dimana semakin tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia baik di daerah perkotaan maupun di pedesaan. Persoalan tanah selama ini sangat relevan untuk dikaji bersama-sama dan dipertimbangkan secara mendalam dan seksama dalam kaitannya dengan kebijakan di bidang pertanahan selama ini. Hal ini karena ditingkat implementasi kebijakan yang diperlihatkan selama ini telah mengabaikan aspek struktural penguasaan tanah yang pada akhirnya menimbulkan berbagai macam sengketa. Kasus pertanahan yang terjadi bila dilihat dari konflik kepentingan para pihak dalam sengketa pertanahan antaranya :

² Arif Budiman, *Fungsi Tanah dan Kapitalis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996) Hal.69

³ Badan Pertanahan Nasional (BPN), 2019. *Data Kasus Sengketa Tanah Di Indonesia*. Diakses di Laman BPN Pada Tanggal 28 Juni 2019.

1. Rakyat berhadapan dengan birokrasi negara;
2. Rakyat berhadapan dengan perusahaan negara;
3. Rakyat berhadapan dengan perusahaan swasta;
4. Konflik antara rakyat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23c Peraturan Presiden Republic Indonesia No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang antara lain, mengatakan bahwa Deputi Bidang Pengkajian Dan Penanganan sengketa Dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya. Ketentuan Pasal 23 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 memperlihatkan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan.⁴

Pembangunan sarana publik berupa sarana Pendidikan merupakan sarana untuk kepentingan umum membutuhkan lahan yang maksimal sehingga dalam tahap pembangunannya dapat memadai dan ideal sesuai dengan ketentuan. Namun dalam kepentingan umum perlu adanya pertimbangan-pertimbangan tertentu yang sesuai dengan norma, sehingga dalam implementasi tidak merugikan pihak-pihak yang berkepentingan maupun pihak lainnya sebagaimana diatur dalam UU RI No. 2 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 4 ayat (1) dan (2), selanjutnya Pasal 5, Pasal 9 ayat (1) dan (2).

Berdasarkan uraian diatas, maka hal yang serupa dijumpai pada Desa

⁴ Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi : Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta PT Rajagrafindo Persada, hal. 66.

Fuata, Kecamatan Sulabesi Selatan Kabupaten Kepulauan Sula yang memiliki permasalahan seperti pada pembangunan sarana pendidikan yang memiliki sengketa terhadap lahannya. Dari hal tersebut terjadi pengklaiman antara kedua belah pihak antara masyarakat yang memiliki tanah/lahan di areal Yayasan Pendidikan Al-Ansor setempat yang kemudian menimbulkan pertanyaan besar, sebab di atas tanah-tanah yang oleh telah diserahkan berdasarkan melalui kesepakatan pembelian dengan berita acara penetapan pada tahun 2015, namun di terjadi permasalahan sengketa lahannya pada tahun 2019 dari pihak warga Desa Fuata, Kecamatan Sulabesi Selatan Kabupaten Kepulauan Sula.

Berdasarkan permasalahan tersebut, terjadinya kasus sengketa tanah antara pihak warga dan Yayasan Pendidikan Al-Ansor yang menyebabkan status lahan menjadi sengketa dan pengklaiman sepihak oleh warga masyarakat Desa Fuata, yang menyebabkan runtuhnya Yayasan Pendidikan Al-Ansor terhambat dan merembet pada sarana pendidikan yang berdiri di atas lahan sengketa. Sesuai dengan Berita Acara Musyawarah Penetapan Harga berupa surat pernyataan jual beli antara pihak utama dan pihak tertanggal 27 Juli 2015 yang merupakan kesepakatan yang harus ditaati bersama sebagai dasar dalam jual beli tanah dan memenuhi syarat materil maupun formil sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) syarat atau jual beli tanah dan pencatatan peralihan hak.

Berdasarkan uraian permasalahan yang terdapat di latar belakang diatas, untuk mengetahui persoalan yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah antara masyarakat dan Yayasan Pendidikan Al-Ansor, maka penulis lakukan

penelitian dengan judul **“Upaya Nonlitigasi Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Di Desa Fuata Kabupaten Kepulauan Sula Berdasarkan UU NO. 30 Tahun 1999, “Studi Kasus Sengketa Tanah Pembangunan Yayasan Pendidikan Al-Ansor dan Warga Desa Fuata”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

- a. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa tanah di Desa Fuata, Kecamatan Sulabesi Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula berdasarkan UU No. 30 Tahun 1999 ?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Desa Fuata, Kecamatan Sulabesi Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa tanah di Desa Fuata, Kecamatan Sulabesi Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah dalam rangka pembangunan Yayasan Pendidikan di Desa Fuata, Kecamatan Sulabesi Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahannya, maka hasil penelitian diharapkan

dapat memberikan manfaat yang positif diantaranya :

1. Secara Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang positif pada lingkungan akademik dan juga para pihak terkait yang berbubungan dengan aspek penelitian ini. Selain itu juga dapat memberikan sumbangsih pemikiran maupaun sumber referensi yang ilmiah dibidang keperdataan pada umumnya dan pada khususnya Hukum Agraria tentang cara penyelesaian sengketa pertanahan.

2. Secara Praktis

- 1) Dapat memberi jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul atau yang dihadapi dalam masalah Hukum Agraria khususnya mengenai cara penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Fuata, Kecamatan Sulabesi Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula maupun permasalahan lainnya yang berhubungan dengan pokok-pokok penyelesaian sengketa lainnya di Kabupaen Kepulauan Sula.
- 2) Diharapkan penelitian ini merupakan informasi penting terutama bagi mahasiswa maupun masyarakat sehingga dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam masalah agraria khususnya mengenai cara penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Kepulauan Sula, Provinsi Maluku Utara.