

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam sangat penting untuk kelangsungan hidup bagi manusia, tanah bukan hanya sekedar tempat untuk hidup, tetapi lebih dari itu tanah telah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia. Bagi Bangsa Indonesia tanah adalah Karunia yang telah diberikan oleh Tuhan yang Maha Esa, dan merupakan kekayaan Nasional. Serta hubungan keduanya bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara tepat pada masa sekarang maupun masa yang akan datang. Tanah juga adalah suatu asset dari semua manusia untuk dapat menjalankan kehidupan di dunia. ¹ Disisi lain, bagi negara Indonesia dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar- besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Namun demikian, masih sangat sering terjadi adanya informasi-informasi dari masyarakat mengenai perselisihan tanah warisan yang tidak

¹Harun,Badriyah, 2013, Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan. Jakarta : Pustaka Yustisia;hal.12

sesuai dengan ketentuan yang jelas, sehingga berakibat terjadinya konflik kepentingan antara keluarga dengan keluarga dan keluarga dengan keluarga asing lainnya yang ingin menguasai tanah bahkan ada sebagian Pemerintah Desa/Kelurahan yang menginginkan demikian. Sengketa pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa Hak Ulayat.²

Masalah pertanahan adalah suatu permasalahan yang cukup rumit dan sifatnya sangat sensitif, karena menyangkut berbagai aspek kehidupan baik bersifat sosial, ekonomi, politis, psikologis dan lainnya, sehingga dalam suatu penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis namun juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya, agar penyelesaian suatu permasalahan tanah tersebut tidak mengganggu keberlangsungan semua aspek pada masyarakat. Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwasanya penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak sekali penggunaan tanah-tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Terdapat beberapa kelompok kecil masyarakat yang

² Richard Eddy, 2010, Aspek Legal Properti Teori Contoh dan Aplikasi. Yogyakarta : C.V Andi Offset;hal. 18

memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, timbul bebrapa penguasaan tanah-tanah oleh berbagai oknum tertentu secara sepihak. Penguasaannya justru melanggar hak pihak yang pemilik tanah atau hak negara, kalau yang diduduki itu tanah negara dan ini melanggar Undang- Undang Nomor 51 Peraturan Pemerintah Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya yang Sah.

Maka dari itu tanah perlu ada pengaturannya serta lembaga negara yang secara khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penenganan pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, dikuatkan atas pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan. Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan, di dalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga di luar peradilan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Berkenaan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan atau secara alternatif sangatlah memungkinkan dan relevan. Hal tersebut dapat disebabkan oleh karena kepercayaan masyarakat yang semakin menurun terhadap lembaga pengadilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui cara perundingan, mediasi, arbitrase atau pun yang lain merupakan jalan keluar yang sangat bermanfaat. Didalam penyelesaian sengketa khususnya sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling rumit di masyarakat jika dilihat dari pengaduannya yang memang banyak terjadi dalam berbagai kasusnya, serta penyelesaian dengan akhir "*win – win solution*" yang merupakan harapan dari masyarakat membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi berbagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut.

Di dalam praktiknya, penyelesaian sengketa pertanahan melalui *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) menunjukkan kecenderungan jika masyarakat telah meperoleh tempat. Secara lingkup formal BPN melalui Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional telah membentuk Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur oraganisasi BPN. Dan dalam teknis pelaksanaannya BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI No. 34 Tahun 2007. Sesuai dengan deskripsi diatas bahwa peneliti telah

meneliti sengketa yang ada di Kota Metro melalui Kantor Pertanahan Metro sebagai berikut:

1.1 Tabel Data Sengketa Batas Tanah di Kantor Pertanahan Metro Tahun 2018 -2020

Tahun	Jumlah Sengketa
2018	18
2019	15
2020	13

Sumber : Kantor Pertanahan Metro

Berdasarkan pada data diatas bahwa kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas, letak batas menjadi lebih penting, pemilikan tanah dalam kenyataan menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut tanah bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi, atau pagar.

Penentuan batas tanah ditentukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur Delimitasi (*Contadictorie Delimitatie*) yaitu sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.³ Setiap perjanjian berlaku

³ Ali Chomzah, 2003, Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah, Jakarta;hal. 167

suatu asas, dinamakan asas konsensualitas dari asal kata *konsensus* artinya sepakat. Asas *konsensualitas* berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat.

Dalam pemasangan batas harus disaksikan oleh pejabat atau aparat yang mengetahui, memiliki dan siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar pemilik tanah yang berbatasan yang dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Maka sebab itu pelaksanaan asas kontradiktur ini wajib disaksikan oleh aparat desa atau kelurahan. Dengan demikian patok tanda batas tidak diberi tulisan Badan Pertanahan Nasional karena patok tersebut bukan dipasang oleh Badan Pertanahan Nasional dan bukan milik Badan Pertanahan Nasional.

Namun bilamana para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas tanah walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa di serahkan kepada Hakim. Pasal 14 sampai Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menetapkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak ditetapkan terlebih dahulu kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan batas bidang fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berdasarkan kepastian para pihak, bila belum

ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul :

”PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA METRO”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa sajakah faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya Sengketa Batas Tanah?
2. Bagaimanakah Peran Kantor Pertanahan Kota Metro dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah ?.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya sengketa batas tanah.
 - b. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran Kantor Pertanahan Kota Metro dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah.

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu agraria, mengenai penyelesaian sengketa batas tanah, dan dapat memberikan masukan kepada penulis atau pembaca mengenai penyelesaian sengketa batas tanah dan dapat sebagai acuan referensi untuk penelitian Hukum Agraria.

b. Secara Praktis

- a. Bagi Peneliti, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan secara praktik mengenai permasalahan dan penyelesaian sengketa batas tanah.
- b. Bagi Pembaca, hasil penelitian ini dapat menambah informasi dan pengetahuan akan pentingnya penyelesaian sengketa batas tanah.

D. Kerangka Teoritis dan Konseptual

a. Kerangka Teoritis

Suatu kegiatan penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, hal ini disebabkan karena adanya hubungan timbale balik antara teori dengan kegiatan-kegiatan pengumpulan data, konstruksi data, pengolahan, dan analisis data.⁴ Kerangka teori adalah konsep-konsep yang merupakan abstraksi dan hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap prelevan oleh peneliti.⁵

⁴ Sumitro, Ronny H, 1983, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm.37.

⁵ Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, hlm. 125.

Sengketa Pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antar orang perorangan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan pemanfaat atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penguasaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

b. Kerangka Konseptual

1. Penyelesaian adalah Menurut KBBI⁶ proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan);
2. Sengketa Batas Tanah adalah perselisihan pertanahan antara perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas tentang tanah mengenai letak, luas bidang tanah yang diakui.
3. Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

E. Sistematika Penulisan

Tujuan utama memaparkan rangkaian urutan penulisan adalah untuk memudahkan pemahaman terhadap maksud dari penulisan hukum

⁶ <https://jagokata.com/arti-kata/penyelesaian.html> diakses pada 19 Desember 2020 Pukul 13.00 wib

atau disebut dengan skripsi maka sistematika penulisan ini tertuang sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan bagian yang menuat latar belakang masalah, rumusan masalah, yang dilanjutkan dengan tujuan serta manfaat penelitian. Pada bagian akhir BAB ini dituangkan mengenai kerangka teori dan kerangka konseptual sebagai acuan dalam membahas penelitian serta sistematika penulisan yang bertujuan memberikan penjelasan kepada pembaca mengenai judul yang termuat dalam sampul depan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan bagian yang menguraikan pengertian-pengertian dari seluruh dasar teori yang digunakan oleh penulis dalam penelitian. pada tinjauan pustaka ini juga tertuang seluruh peraturan perundang-undangan yang juga berperan dalam penulisan hukum ini sebagai acuan dalam mengkaji teori yang ada. Tujuan tinjauan pustaka ini adalah memunculkan teori pendukung terhadap rumusan masalah yang dimunculkan oleh penulis sehingga akan dihasilkan jawaban yang menuaskan pada akhir penelitian hukum ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Nakan suatu cara atau dikenal dengan metode untuk menyelesaikan rumusan masalah yang telah dituangkan. Metode penelitian ini berfungsi menerangkan segala tahapan penelitian dalam mengungkap fakta dilapangan agar hasil yang dicapai dapat mendekati kebenaran yang ada. Pada BAB ini, dimuat tentang sifat penelitian, sumber dan jenis data, metode pengumpulan data serta analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penulis telah menyelesaikan rangkaian penelitian dan mengujinya dengan teori yang ada. Pada bagian ini, penulis akan menjawab semua pertanyaan yang ada pada rumusan masalah. Jawaban terhadap pertanyaan tidak boleh melebihi jumlah pertanyaan dalam rumusan masalah. Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa hasil penelitian memiliki jumlah yang sama dengan jumlah rumusan masalah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian ini merupakan bagian yang berisi ringkasan dari seluruh uraian dan paparan pada BAB IV. Termasuk pula didalamnya berisi saran penulis guna kemajuan dan kebaikan segala hal yang telah diteliti. Saran dapat ditujukan kepada siapapun dan dimanapun.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi seluruh bahan pustaka yang digunakan oleh peneliti, dapat berupa buku dan jurnal, bahkan dapat pula bahan lain yang didapat melalui

internet. Penulis juga tidak boleh lupa untuk mencantumkan peraturan perundang-undangan sebab ini adalah penelitian hukum.

LAMPIRAN

Adalah bagian yang berisi foto, keputusan, isi perjanjian, dokumen penjelas, dan lain-lain dimana keberadaannya boleh ada atau justru ditiadakan. Sehingga keberadaan lampiran bukanlah hal mutlak dalam hasil akhir suatu penulisan karya ilmiah dalam hal ini adalah skripsi.