

## **TINJAUAN HUKUM TERHADAP SENGKETA BATAS TANAH PEKARANGAN DALAM PROSES JUAL BELI TANAH**

### ***LEGAL REVIEW OF LAND BOUNDARY DISPUTES IN THE LAND SALE AND PURCHASE PROCESS***

**Agrinda Gea Revika<sup>1)</sup>, Irwan Yulianto, SH, MH<sup>2)</sup>, Ide Prima Hadiyanto<sup>3)</sup>**

<sup>1)</sup>Rinda.revika@gmail.com

<sup>1)</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

<sup>2)</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

<sup>3)</sup>Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

### **ABSTRAK**

Sengketa Batas Tanah Pekarangan Dalam Proses Jual Beli Tanah dilatarbelakangi Sengketa letak batas tanah, dimana ada perubahan tata letak bidang tanah yang disebabkan adanya pemisahan, pengurangan dan penggabungan luas tanah yang tidak sesuai dengan data yang sah. Sengketa batas dalam lingkungan masyarakat cenderung dibiarkan berlarut-larut, karena masyarakat tidak mempersoalkan permasalahan sengketa batas. Padahal permasalahan sengketa batas, walaupun hanya beberapa luas yang diambil alih tetapi bisa mengakibatkan permasalahan di masa yang akan datang. Maka pengukuran ulang untuk mengembalikan batas tanah seperti semula yang disebabkan karena penggeseran, pemisahan, penggabungan dan termasuk sengketa batas tanah.

Prosedur pengukuran ulang tanah sebagai penyelesaian sengketa batas kepemilikan tanah dan untuk mengetahui apa yang menjadi dan bagaimana solusi yang dihadapi dalam pelaksanaan prosedur pengukuran ulang tanah sebagai penyelesaian sengketa batas kepemilikan tanah.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, prosedur pengajuan pengukuran ulang tanah dalam sengketa batas tanah adalah melalui pengaduan, selanjutnya ke kepala kantor diteruskan ke kepala saksi konflik, sengketa dan perkara, selanjutnya ke kepala subseksi konflik, sengketa dan perkara, cara mencari sengketa letak batas tanah. masalah kesadaran masyarakat dengan memberikan sosialisasi dari Kantor Pertanahan.

**Kata kunci:** Sengketa Batas, Tanah Pekarangan, Jual Beli Tanah

### **ABSTRACT**

*The dispute over yard land boundaries in the process of buying and selling land is based on a dispute over the location of land boundaries, where there is a change in the layout of land plots due to separation, reduction and merging of land areas which do not comply with valid data. Boundary disputes in the community tend to be allowed to drag on, because society does not question boundary disputes. In fact, the problem of boundary disputes, even though only a large area has been*

*taken over, can result in problems in the future. So the re-measurement is to restore land boundaries to their original state which was caused by displacement, separation, merger and including land boundary disputes.*

*Land re-measurement procedures as a resolution of land ownership boundary disputes and to find out what happens and what the solutions are in implementing land re-measurement procedures as a resolution of land ownership boundary disputes.*

*Based on the research results, it can be concluded that the procedure for submitting land re-measurements in land boundary disputes is through a complaint, then to the head of the office, forwarded to the head of witnesses to conflicts, disputes and cases, then to the head of the conflict, disputes and cases subsection, how to find disputes over the location of land boundaries. the problem of public awareness by providing outreach from the Land Office.*

**Keywords:** Boundary Dispute, Yard Land, Buying and Selling Land

## PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia, tanah memiliki peran yang sangat penting dan menjadi harta yang paling berharga. Di Indonesia, negara yang mayoritas penduduknya bergantung pada sektor pertanian, tanah bukan hanya menjadi sumber penghidupan tetapi juga modal utama bagi keberlangsungan keluarga dan masyarakat. Keberadaan tanah memberikan rasa aman bagi manusia untuk tinggal, tempat bercocok tanam, dan sebagai aset kekayaan.

Namun, tanah juga menjadi sumber konflik dan sengketa, terutama dalam hal penetapan batas kepemilikan. Tanah pekarangan, baik di pedesaan maupun di perkotaan, sering kali menjadi subjek perdebatan karena ketidakjelasan batas tanah dan ketiadaan sertifikat kepemilikan yang sah. Tanah yang belum bersertifikat menjadi potensi sengketa yang dapat menghambat proses jual beli tanah dan mengganggu kepastian hukum dalam transaksi properti.

Mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, penetapan batas tanah menjadi kunci dalam kepemilikan yang sah. Namun, dalam praktiknya, seringkali ditemui masalah dalam proses penetapan batas tanah yang mengarah pada sengketa antarpihak, terutama ketika akan dilakukan transaksi jual beli tanah.

Dalam konteks ini, penelitian ini bertujuan untuk melakukan tinjauan hukum terhadap sengketa batas tanah pekarangan dalam proses jual beli tanah. Dengan fokus pada upaya penyelesaian sengketa dan dampaknya terhadap kepastian hukum dalam transaksi tanah di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mendalam tentang permasalahan sengketa batas tanah dan mengidentifikasi solusi hukum yang dapat meningkatkan kepastian hukum dalam proses jual beli tanah di Indonesia.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bermanfaat bagi akademisi dalam bidang hukum agraria, tetapi juga bagi praktisi hukum, pemerintah, dan masyarakat umum yang terlibat dalam transaksi tanah di Indonesia.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif atau penelitian kepustakaan. Metode ini dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bentuk penelitian ini adalah penelitian deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang masalah yang diteliti

Pendekatan yang dilakukan meliputi 2 (dua) pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Perundang-undangan (Statue Approach): Dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut digunakan sebagai argumen untuk memecahkan masalah yang dihadapi. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach): Melibatkan penelaahan doktrin-doktrin dan konsep-konsep hukum yang berkembang, serta mengaitkannya dengan perundang-undangan yang relevan.

Jenis bahan yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan sekunder, yaitu bahan atau informasi yang dapat dari sejumlah keterangan atau fakta-fakta yang diperoleh secara tidak langsung dan merupakan hasil penelitian dokumen penelitian serupa yang pernah dilakukan sebelumnya.

Bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal maupun arsip-arsip yang sesuai dengan penelitian yang akan dibahas.

Sumber bahan dalam penelitian ini adalah sumber bahan sekunder, yaitu tempat dimana diperoleh bahan sekunder digunakan dalam penelitian ini, meliputi Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, Bahan Hukum Tersier. Bahan Hukum Primer: Undang-Undang yang menjadi acuan utama dalam penelitian ini,Bahan Hukum Sekunder: Buku-buku terkait, karya ilmiah, makalah, artikel, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.Bahan, Hukum Tersier: Kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia, dan bahan-bahan dari media internet yang relevan.

Teknik pengumpulan bahan hukum studi kepustakaan dengan mengumpulkan bahan sekunder dengan cara mencari, menginvestigasi, dan mempelajari materi yang relevan dengan penelitian. Alat pengumpulan yang digunakan adalah formulir dokumentasi.

Teknik Analisis Bahan Hukum meliputi Silogisme Deduktif digunakan untuk memperoleh jawaban terhadap penelitian dengan interpretasi gramatikal dan sistematis terhadap undang-undang yang relevan serta Interpretasi dan Penjelasan yang menafsirkan perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang untuk merumuskan penjelasan atas peristiwa hukum tertentu. Sistematika Penulisan Berdasarkan struktur penulisan yang sesuai dengan aturan dalam penulisan hukum, penelitian ini dibagi menjadi lima bab dengan sub-sub bagian yang memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa tanah di daerah pedesaan, banyak disebabkan oleh beberapa faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi batas tanah yang tidak jelas, tidak adanya surat bukti kesepakatan dan perjanjian yang pernah dibuat oleh para leluhur, meningkatnya nilai-nilai tanah secara ekonomi, serta melunturnya nilai budaya dan hukum adat. Sementara

faktor eksternal mencakup kurangnya konsistensi dalam penerapan hukum pertanahan, adanya peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih, dan kurangnya penegakan hukum yang konsekuensi.

Dalam diskusi pembahasan, sengketa tanah ini merupakan masalah serius yang dapat berdampak luas terhadap masyarakat. Tanah yang belum bersertifikat rentan mengalami sengketa batas antara pemilik tanah yang berbatasan. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah dan berpotensi merugikan salah satu pihak.

Untuk mengatasi masalah sengketa tanah ini, diperlukan langkah-langkah seperti meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat tanah, memberikan edukasi tentang cara mendaftarkan tanah, dan memberikan bantuan biaya kepada masyarakat yang tidak mampu untuk mendaftarkan tanah mereka. Selain itu, perlu juga dilakukan koordinasi yang baik antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan pihak terkait lainnya untuk memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan sesuai dengan data yang valid dan benar.

Dalam konteks sengketa tanah perlu adanya upaya yang lebih serius dari pemerintah dan stakeholder terkait untuk mengatasi masalah ini agar masyarakat dapat memiliki kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki.

Table 1.

Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa	Akibat terjadinya sengketa tanah
1.Batas Tanah yang tidak jelas	1.Ketidakpastian Hukum
2.Ketidaksesuaian dokumen kepemilikan	2.Ketegangan Sosial
3.Perubahan nilai Ekonomi dan Budaya	3.Kerusakan Lingkungan
4.Tidak tertibnya Administrasi Pertanahan	4.Keterhambatan Pembangunan
5.Ketidakkonsistenan Penegak Hukum	5.Kerugian finansial

Pembahasan dalam artikel bertujuan untuk melakukan tinjauan hukum terhadap sengketa batas tanah pekarangan dalam proses jual beli tanah. Dalam pembahasan tersebut, penulis mengidentifikasi faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa batas tanah pekarangan serta membahas metode penyelesaiannya. Tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman mendalam tentang permasalahan sengketa batas tanah dan mengidentifikasi solusi hukum yang dapat meningkatkan kepastian hukum dalam proses jual beli tanah di Indonesia.

Dengan demikian, pembahasan ini tidak hanya ditujukan kepada akademisi dalam bidang hukum agraria, tetapi juga bagi praktisi hukum, pemerintah, dan masyarakat umum yang terlibat dalam transaksi tanah di Indonesia. Hal ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai kompleksitas masalah sengketa tanah serta solusi-solusi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi tanah

## **KESIMPULAN**

Kesimpulan dari penelitian ini adalah sengketa tanah, terutama yang berkaitan dengan batas tanah pekarangan, merupakan masalah serius yang dapat berdampak luas terhadap masyarakat. Faktor penyebab sengketa tanah meliputi batas tanah yang tidak jelas, ketidaksesuaian dokumen kepemilikan, perubahan nilai ekonomi dan budaya, tidak tertibnya administrasi pertanahan, serta ketidakkonsistenan penegakan hukum. Dampak dari sengketa tanah ini antara lain adalah ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, ketegangan sosial di masyarakat, kerusakan lingkungan, keterhambatan dalam pembangunan, dan kerugian finansial. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan langkah-langkah seperti meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat tanah, memberikan edukasi tentang cara mendaftarkan tanah, memberikan bantuan biaya kepada masyarakat yang tidak mampu untuk mendaftarkan tanah mereka, serta koordinasi yang baik antara Badan Pertanahan Nasional dengan pihak terkait lainnya. Dalam konteks sengketa tanah, perlu adanya upaya yang lebih serius dari pemerintah dan stakeholder terkait untuk mengatasi masalah ini agar masyarakat dapat memiliki kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Chomzah Ali Achmad,2003, Hukum Peratahanan, Jakarta; Prestasi Pustaka  
Effendie Bachtiar,1993,Kumpulan Tentang Hukum Tanah,Bandung; alumni  
Gautama Sudargo,1993,aturan Undang undang pokok Agraria,Jakarta;alumni  
Harun Al Rasid,1987, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, Jakarta; Ghalia Indonesia  
Harsono Boedi,2003, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-  
undang Pokok Agraria,Jakarta;Djambatan;  
-----,1995,Hukum Agraria Indonesia,Jakarta;Djambatan  
-----,,1999; Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-  
undang Pokok Agraria,Jakarta;Djambatan;

Kartasapoetra.G, dkk,1991,Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi keberhasilan Pendaya Gunaan Tanah,Jakarta;PT Rineka Cipta

Santoso Urip, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta; Kencana Media Grup

Sutedi Ardian,2011, Sertifikat Hak Atas Tanah,jakarta; sinar grafika

Soekanto soejono,1986, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta; UI press