

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK-PIHAK YANG MEMILIKI HAK ATAS TANAH DALAM SENKETA BATAS TANAH PEKARANGAN

Ide Prima Hadiyanto^{1*)}, Muhammad Yusuf Ibrahim²⁾, Irwan
Yulianto³⁾, Kelvin Adi Saputra⁴⁾, Dewi Kusuma Wardani⁵⁾

^{1,2,3,4}Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum,
Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

*Email Korespondensi: ide_prima_hadiyanto@unars.ac.id

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 penggesaran, pemisahan, penggabungan dan termasuk sengketa batas tanah. ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis tentang 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. Sehingga 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 parcels due to the separation, reduction and merging of land areas which do not correspond to 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. This aims to know, understand and analyze land re-measurement procedures as a resolution of land ownership boundary disputes and to find out what happens and what solutions are faced in implementing land re-measurement procedures as a resolution of land ownership boundary disputes. So it can be concluded, the procedure for submitting a land re-measurement in a land boundary dispute is through a complaint, then to the head of the office it is 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 issue of public awareness by providing outreach from the Land Office.

Keywords: boundary dispute, yard land, buying and selling land

PENDAHULUAN

Di dalam kehidupan manusia, tanah merupakan salah satu faktor terpenting dan harta yang paling berharga yang banyak diminati oleh setiap warga, khususnya warga negara Indonesia yang sebagian besar penduduknya hidup di sektor pertanian. Tanah juga merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga, manusia pun merasa aman untuk tinggal (rumah, bangunan tempat usaha), tempat bercocok tanah, dan sebagai harta kekayaan. Tanah sendiri merupakan sumber daya alam yang memberi kehidupan bagi manusia, dari segi pertanian, peternakan, perkantoran, tempat tinggal dan sebagainya, maka manusia sangat membutuhkan tanah untuk menentukan keberadaannya dan menggantungkan keberadaan tanah untuk berpijak.

Tanah dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) permukaan bumi. Dalam pasal tersebut selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya yang berada di bawah air. Di Indonesia tanah pekarangan banyak dijumpai di daerah pedesaan maupun dikota. Di dalam masyarakat pedesaan yang memiliki tanah, luas maupun sempit baik yang berupa tanah kering atau tanah sawah yang umumnya belum bersertifikat dan batas-batasan luas tanah pekarangannya sering terjadi konflik batas tanah. Pemilik tanah harus memiliki tanda bukti kepemilikan tanah secara sah.

Penetapan batas tanah menjadi hal utama dalam kepemilikan tanah. Seringkali ditemui banyak masalah ketika para pihak akan melakukan proses jual beli tanah disebabkan batas tanah tidak jelas. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dengan kegiatan pendaftaran ini warga diberi kesempatan untuk mendaftarkan tanahnya. Melalui pendaftaran tanah masyarakat memperoleh sertifikat tanah yang berisi data fisik dan data yuridis.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan, pemilik tanah akan mudah untuk membuktikan kepemilikan tanahnya. Oleh karena sertifikat memuat informasi tentang batas luas mengenai batas-batas tanah, luas, dan keterangan mengenai hak dan pemilik atas tanah tersebut. Tata cara pengukuran tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Tanah berbunyi :

“Pengukuran tanah adalah merupakan proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpecar dalam satu desa/ kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah baik secara sporadik maupun sistematis (Peraturan Menteri Negara Agraria / KBPN No. 3 Tahun 1997)”

Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas, apabila karena sesuatu hal batas-batasan bidang tanah tersebut hilang.

Sengketa batas tanah merupakan salah satu permasalahan tanah yang sering terjadi di masyarakat karena banyaknya tanah yang belum bersertifikat. Permasalahan ini sering ditemui ketika akan dilakukan proses jual beli tanah. Proses jual beli tanah yang terjadi antara pemilik tanah dengan pembeli tanah harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang dibentuk. Permasalahan yang terjadi dalam penulisan tugas akhir ini, khususnya mengenai batas tanah yang tidak jelas. Apabila sengketa batas tanah ini tidak segera ditangani secara teliti atau secara serius, maka jual beli tanah tidak dapat dilakukan dengan mudah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode penelitian jenis hukum normatif. Pada metode ini penulis mengambil sumber dari undang - undang atau peraturan yang berlaku, buku - buku, dan literatur terkait permasalahan yang sedang dibahas. Beberapa pendekatan digunakan dalam penelitian ini antara lain pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), dan pendekatan historis (*Historical Approach*). Sumber bahan hukum dalam penelitian ini yaitu Bahan hukum primer, Bahan hukum sekunder, Bahan hukum tersier. Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Ketika melakukan analisis penelitian ini. Penulis melakukannya dengan mengkritisi setiap pembahasan sehingga menghasilkan sebuah penelitian dengan pikiran sendiri dibantu oleh buku, jurnal, serta kajian pustaka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Biasanya warga desa hanya mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah hanya menggunakan bukti pembayaran pajak bumi bangunan atau surat keterangan yang diberikan oleh desa atau sering disebut letter C Dan Letter D data tanah yang ada di kelurahan, Kedua bukti itu tidak sesuai dengan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengenai sertifikat yang pada dasarnya merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan tanah yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis.

Selain itu seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang tanah yang sah. Untuk tanah yang belum bersertifikat akan sulit ditentukan data data fisik tanah berupa batas-batas tanah, apa yang ada di atas tanah, luas bidang tanah dan data yuridis berupa pemilik hak tanah dan hak di atasnya. Tanah seperti ini rentan mengalami sengketa batas antara pemilik tanah yang berbatasan.

Masalah yang muncul pada tanah di Kabupaten Jepara yang belum bersertifikat;

- a) Ketika akan dilakukan jual beli tanah, ada perbedaan klaim batas antara pemilik batas yang berbatasan. Para pemilik tanah yang berbatasan mengklaim bahwa batas tanah yang mereka punyai saling berbeda batasnya satu dengan yang lain. Hal ini terjadi karena masih banyak masyarakat desa yang

menganggap bahwa patok fisik tidak terlalu penting. Bagi mereka kepercayaan antar pemilik tanah yang berbatasan adalah hal yang utama. Artinya apa bila para pemilik sudah bersepakat dari awal mengenai batas-batas tanah mereka akan saling percaya dalam waktu yang lama dan menganggap tidak pernah akan ada masalah di kemudian hari.

- b) Masalah yang terjadi dalam sengketa batas itu timbul karena batas fisik hanya menggunakan tanda batas tanaman. Tanda ini tidak permanen sehingga bila tanaman rusak atau mati batasnya akan hilang.
- c) Permasalahan yang timbul selanjutnya dimasyarakat dalam memiliki sebidang tanah belum sadar akan kepemilikan tanahnya dan tidak mengetahui cara mendaftarkan tanahnya.
- d) Masyarakat tidak mempunyai biaya untuk mendaftarkan tanahnya.

Faktor Internal Penyebab Terjadinya Sengketa Batas Tanah

Faktor internal penyebab terjadinya sengketa tanah yaitu batas tanah yang tidak jelas, tidak adanya surat bukti kesepakatan dan perjanjian yang pernah dibuat oleh para leluhur dari kedua belah pihak, meningkatnya nilai-nilai tanah secara ekonomi serta melunturnya nilai budaya dan hukum adat. Sengketa diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran-pertengkaran. Sedangkan sengketa menurut D.Y. Witanto dalam bukunya diartikan sebagai pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat yang membentuk oposisi pertentangan antara orang-orang, kelompokkelompok atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan. Perselisihan atau sengketa yang selanjutnya dipakai istilah sengketa juga berhubungan dengan soal yang sederhana atau kompleks dan melibatkan berbagai jenis persoalan, diantaranya perbedaan pemahakan tentang sesuatu hal yang muncul, misalnya dalam penggunaan kata-kata yang membingungkan atau adanya perbedaan asumsi serta perbedaan persepsi mengenai keadaan. Konsep keadilan dan moralitas budaya nilai-nilai dan sikap.

Defenisi mengenai sengketa pertanahan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Menyatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara social politis. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administrative. Sengketa perdata, sengketa pidana tentang pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjamin, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.⁴ Sengketa dalam arti luas dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Sengketa social yaitu konflik atau perselisihan yang tidak menimbulkan akibat hukum. Sengketa social biasanya berhubungan dengan:
 - a. etika
 - b. tatakrama
 - c. tata asusila yang hidup dan berkembang dalam pergaulan masyarakat tertentu.
2. Sengketa hukum yaitu sengketa yang menimbulkan akibat hukum baik karena adanya pelanggaran terhadap aturan-aturan:
 - a. sengketa hukum pidana
 - b. sengketa hukum perdata
 - c. sengketa hukum tata usaha negara
 - d. sengketa hukum internasional

Perselisihan tanah yang terjadi, dimana merasa dirugikan karena batas tanah yang dimiliki tetangganya lebih luas. Perselisihan ini terjadi sejak dahulu kala, bahkan sebelum pemerintahan Indonesia terbentuk. Maka yang terjadi adalah kecenderungan bahwa yang memiliki tanah yang luas akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.

Munculnya sengketa tanah tidak lepas dari pemahaman masyarakat tentang kepemilikan hak atas tanah yang dipersepsikan berbeda dengan kepemilikan hak atas tanah oleh hukum secara formal. Masyarakat dari masa ke masa juga mengalami perubahan perilaku dan pola pikir. Adapun kasus sengketa tanah yang menjadi objek adalah sengketa tanah milik perorangan. Penggugat dan tergugat merupakan tetangga bahkan mempunyai hubungan kekeluargaan dalam satu dusun. Tanah yang menjadi sengketa kebetulan juga berdekatan, hanya dibatasi dengan kayu-kayu yang dijadikan sebagai patok atau pemisah antara tanah-tanah tersebut.

Kasus terjadi bermula ketika adanya klaim batas tanah oleh tergugat terhadap tanah milik penggugat. Namun klaim batas tersebut dibantah oleh penggugat, karena jika demikian maka luas tanahnya berkurang dari luas yang telah diketahui dimana penggugat melihat batas patok berupa kayu bergeser dari tempat semula.

Selaku pemilik tanah tentunya penggugat merasa dirugikan kemudian menemui tergugat untuk menyampaikan telah terjadi pergeseran batas tanah. Tergugat merasa keberatan karena yakin tidak ada pergeseran pada batas tanah. Musyawarah telah dilaksanakan diantara kedua belah pihak tetapi belum menemukan jalan keluar, karena masing-masing pihak yakin pada batas-batas tanah yang telah mereka pasang.

Faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tanah oleh masyarakat adalah:

- 1) Adanya salah satu pihak yang mengklaim bahwa tanah yang disengketakan adalah tanah milik pihak tersebut dengan batas tatanaman yang telah ada. Tanah merupakan warisan turun temurun yang ditinggalkan oleh leluhur dan diturunkan dari satu generasi ke generasi berikutnya. Tanah yang dimiliki harus diberikan tanda batas atau patok sebagai tanda luas dan lebar dari tanah tersebut. Jika ada tanda batas atau patok (tanaman umur panjang atau sungai) maka pihak lain tidak dapat mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya sehingga apabila ada pihak lain yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya maka akan diselesaikan pada sidang adat yang dipimpin oleh Ketua Adat desa setempat.
- 2) Batas-batas yang digunakan bergeser sehingga mengurangi luas tanah sipemilik. Batas-batas yang telah ada pada batas tanah merupakan bukti bahwa tanah tersebut ada pemiliknya. Dari batas tersebut dapat diketahui lebar dan luas tanah tersebut. umumnya karena batas yang digunakan tidak permanen maka batas-batas tersebut dapat bergeser atau hilang sama sekali. Jika terjadi pergeseran, jalan menyelesaikannya adalah memasang kembali batas-batasnya dengan disaksikan orang-orang yang bertempat tinggal dekat dengan tanah dan para aparatur adat dan desa setempat.
- 3) Tanah yang disengketakan merupakan tanah persekutuan sehingga pihak luar yang ingin memiliki harus melalui hukum adat setempat sedangkan kebanyakan dari pihak luar terkadang meyepelekan hukum adat yang berlaku.
- 4) Tanah milik persekutuan, sehingga bilamana ada pihak luar yang ingin memiliki

harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh hukum adat setempat. Maka jelaslah bahwa sengketa tanah yang terjadi dalam masyarakat pada dasarnya bukan tujuan dari pihak-pihak yang bersengketa tetapi karena ada faktor-faktor yang menyebabkan sengketa tanah itu terjadi. Selain itu terjadinya sengketa tanah karena masing-masing pihak tidak menyadari hak dan kewajibannya sehingga terjadi perselisihan pendapat dan tidak menemukan penyelesaiannya dimana anggota keluarga yang bersangkutan sudah dipengaruhi oleh beberapa faktor kepentingan pribadi dan kebendaan seperti kebutuhan hidup dan renggangnya ikatan kekerabatan.

Hal-hal yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah pada hakikatnya disebabkan oleh:

1. Administrasi pertanahan dimasa lalu yang kurang tertib Penguasaan dan pemilikan tanah di masa lalu sering tidak didukung dengan bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap. Didalam masyarakat masih sering dijumpai penguasaan dan pemilikan tanah yang data fisiknya beda dengan data administrasi dan data yuridisnya. Oleh karena itu, kebijakan pertanahan untuk melakukan inventarisasi penguasaan dan pemilikan tanah sangat penting dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum suatu hak atas tanah.
2. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih bahkan saling bertentangan Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agrarian dan sumber daya alam. Namun demikian peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agraria dan sumber daya alam, termasuk pertanahan belum saling terpadu, bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan.
3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten Akibat dari tidak sinkronnya pengaturan tersebut, maka menimbulkan konflik kewenangan maupun konflik kepentingan. Supremasi Hukum, keterbukaan dan keberpihakan antara kepentingan rakyat merupakan tuntutan reformasi. Supremasi hukum tampaknya kurang memperoleh perhatian yang seimbaang dari segenap elemen bangsa.
4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen Dari faktor penegakan hukum terlihat kurang adanya ketegasan dalam menerapkan hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran dibidang pertanahan. Hal ini terlihat dari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan perkebunan dan sebagainya.
- A. Faktor Eksternal Sengketa Tanah Faktor Eksternal Faktor eksternal yang melatar belakangi terjadinya sengketa tanah yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) banyak mengeluarkan sertifikat tanah atas tanah yang diusulkan oleh orang tertentu tanpa menanyakan lebih jelas apakah tanah tersebut benar adalah milik orang yang bersangkutan atau bukan, sehingga jika ada tanah yang dijual oleh salah satu pihak tanpa ada persetujuan dari pemilik tanah yang sah maka akan menimbulkan masalah terkait status sertifikat yang diterbitkan oleh BPN atas tanah tersebut.

Penyelesaian sengketa batas tanah pekarangan yang timbul umumnya diselesaikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dengan bantuan instansi resmi pemerintah yaitu Kantor Pertanahan. Ada dua cara penyelesaian yaitu dengan cara non-litigasi dan litigasi.

1. Non-Litigasi atau diluar proses peradilan.

Cara yang ditempuh adalah melalui mediasi antara kedua belah pihak dengan mediator dari Kantor Pertanahan. Kantor pertanahan setempat adalah mediator penyelesaian permasalahan sengketa batas tanah pekarangan. Para pihak dapat mengajukan permohonan ke kantor pertanahan setempat untuk menyelesaikan masalah sengketa batas tersebut. Pada umumnya Kantor pertanahan berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah.

Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas dan fungsi sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Tugas dan fungsinya adalah:

1. Berdasarkan 11 tugas dan fungsi BPN sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional berikut adalah kebijakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan:

- 1) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan Kantor pertanahan sebelum menerbitkan sertifikat tanah, atau menyelesaikan laporan masyarakat harus melakukan peninjauan atau survei lokasi dan memastikan letak batas tanah yang ada, lokasi bidang tanah akan diukur untuk kemudian digambarkan sebuah peta wilayah sesuai dengan luas tanah yang diukur dan ditetapkan letaknya. Selain itu dalam pemasangan patok batas sudut bidang tanah yang bersangkutan harus diupayakan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Untuk memperoleh kesepakatan batas wilayah tanahnya dengan baik, Kantor pertanahan dalam melakukan survei batas wilayah tanah seseorang dilakukan berdasarkan laporan yang diterima.
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat Kantor pertanahan adalah lembaga resmi yang melakukan pendaftaran tanah. Jadi jika tanah tersebut belum bersertifikat maka kantor pertanahan menyarankan bagi pemilik tanah yang belum mempunyai hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanahnya agar tanah tersebut mempunyai kepastian hukum dan tanah yang dimiliki mempunyai penetapan batas tanah dan penetapan hak tanah yang jelas. Salah satunya dalam pembuatan sertifikat tanah dengan dilakukan ukur batas tanah dalam hal ini untuk memberikan kejelasan dalam batas suatu wilayah yang dimilikinya yang bertujuan untuk menghindari sengketa batas dan agar tidak menimbulkan klaim batas dikemudian hari dengan sekitarnya.
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan Umumnya para pihak yang bersengketa tidak puas jika kasusnya hanya diselesaikan di tingkat desa. Mereka beranggapan bahwa penyelesaian di tingkat desa tidak dapat memuaskan semua pihak. Oleh sebab itu para pihak mengajukan permohonan ke kantor pertanahan secara tertulis agar kantor pertanahan bisa menangani masalah sengketa batas. Setelah itu kantor pertanahan dapat mengundang pihak yang bersengketa. Undangan dikirimkan secara khusus dan pertemuan dilakukan secara terpisah antara pihak yang melapor dan terlapor. Kantor pertanahan menanyakan apa saja masalah dan apa saja yang dikehendaki oleh pelapor. Selanjutnya Kantor Pertanahan memanggil pihak terlapor dan menanyakan apa yang dikehendaki dalam perkara ini. Lalu merencanakan pertemuan untuk mediasi agar ditemukan

kesepakatan para pihak.

Selanjutnya dalam penerbitan sertifikat bagi tanah yang belum bersertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, aparat desa maupun pihak terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alasan hak yang berhubungan dengan permohonan penerbitan sertifikat. Kantor pertanahan dalam hal ini hanya mengurus tanah sengketa yang hanya dilaporkan oleh masyarakat ke kantor pertanahan. Kantor pertanahan juga melibatkan pihak-pihak yang berperan, selain melibatkan dari pemohon yang bersangkutan juga melibatkan desa/kelurahan setempat untuk dapat menyelesaikan masalah tersebut dengan damai dan baik maka para pihak harus saling menghormati dan permasalahannya sama-sama harus mendengar dan didengar agar permasalahan tersebut tidak terus menimbulkan masalah.

- 4) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan Kantor pertanahan melaksanakan tugas di bidang penelitian dan pengembangan untuk mendukung data pengelolaan tanah yang berisi mengenai informasi kepemilikan tanah, ukuran tanah, posisi tanah dan proses penerbitan sertifikat tanah. Informasi tersebut adalah data digital yang berhubungan dengan peta lokasi sehingga dapat membantu kantor pertanahan menjalankan tugasnya dalam menyelesaikan kasus mengenai tanah.
2. Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional menjelaskan mengenai tugas dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dikordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agraria dan tata ruang. Kantor pertanahan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar, bertujuan agar dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kantor pertanahan bertanggung jawab dalam memberikan jaminan kepastian hukum dalam melakukan pendaftaran tanah dalam kepastian tentang status hak yang didaftarkan, artinya dengan pendaftaran tanah maka tanah dapat diketahui status hak yang didaftarkan dengan pasti dan tanggung jawab mengenai kepastian tentang subjek hak. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Penyelesaian sengketa batas pada kasus yang ada di wilayah ditempuh melalui mediasi dengan melaporkan ke kantor pertanahan sebagai mediator yang mempunyai fungsi sebagai penengah untuk bernegosiasi bagi para pihak yang bersengketa batas tanah agar untuk menghindari perselisihan antara kedua belah pihak dari pemohon atau termohon. Inti dari negosiasi ini adalah untuk menemukan solusi atau penyelesaian yang menguntungkan hak-hak kedua belah pihak yang bersengketa.

Apabila kedua belah pihak sepakat, maka salah satu pihak melepaskan hak batasan tanahnya dengan cara ganti rugi atau perdamaian atas kesadaran para pihak sendiri. Penulis menemukan bahwa umumnya penyelesaian permasalahan batas tanah hanya dilakukan dengan cara non litigasi. Kantor Pertanahan mempunyai peranan yang besar dalam penyelesaian konflik pertanahan.

Masyarakat desa menghindari menempuh jalur litigasi (pengadilan) karena biaya yang dikeluarkan akan bertambah banyak yang tidak sebanding dengan apa yang diperkarakan, juga prosesnya membutuhkan waktu yang lama, dan masyarakat desa biasanya lebih suka diselesaikan dengan baik-baik tanpa harus sampai dengan pengadilan. Tujuan mediasi yang dilakukan kantor pertanahan bagi masyarakat yang bersengketa telah sesuai dengan Pasal 38 Peraturan

Menteri Agraria dan Tata Ruang kepala pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 201. Mediasi bertujuan untuk;

- a. menjamain transparansi dan ketajaman analisis;
- b. pengembalian putusan yang bersifat kolektif dan objektif;
- c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian sengketa dan konflik;
- d. menampung informasi/pendapat dari hasil semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan
- e. memfasilitasi penyelesaian sengketa dan konflik melalui musyawarah

Dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan yang mempunyai maksud dan bertujuan untuk ;

- (1) Penyelesaian kasus pertanahan, dimaksudkan untuk:
 - a. mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara;
 - b. merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara; dan
 - c. menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.
- (2) Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan Nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Dalam penyelesaian kasus, mediasi menghasilkan kesepakatan dikembalikan lagi setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan. Masing masing pihak mendapatkan peta bidang yang memuat luas batasan dan diperiksa oleh penitia pemeriksa tanah untuk meminta tanda tangan persetujuan kedua belahpiihak mengenai batasan yang sudah jelas. Selanjutnya dalam kasus ini dapat dapat diteruskan dalam proses jual beli dengan menggunakan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sebagai bukti terpenuhinya aturan dari Undang-undang yang bertujuan untuk mencegah perbuatan hukum gelap.

Sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomer 3045K/Pdt/1991, bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat berwenang dikarenakan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Penyelesaian kasus kedua ini berbeda dengan kasus yang pertama, karena pada kasus kedua, tanah yang disengketakan tidak berada dalam proses jual beli.

Kedua belah menghasilkan kesepakatan bahwa Kantor Pertanahan dapat menentukan batas toleransi tata ruang dalam hukum pertanahan. Kesepakatan ini

dituangkan dalam akta perdamaian untuk kedua belah pihak. Selanjutnya dalam proses mengajukan permohonan pengukuran, Kantor Pertanahan menetapkan batas dan memasang patok tanah yang sudah disepakati kedua belah pihak. Selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan peta bidang yang memuat luas batasannya. Masing masing pihak memegang peta bidang yang disepakati yang telah diperiksa oleh panitia pemeriksa tanah dan telah ditandatangani oleh para pihak sebagai bentuk persetujuan kedua belah pihak bahwa batas-batas tanahnya sudah jelas. Setelah itu tidak ada lagi penyerobotan tanah dan diharapkan tidak menimbulkan permasalahan sengketa batas dikemudian hari.

2. Litigasi atau proses peradilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi atau melalui pengadilan dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Melalui Pengadilan Negeri (Perdata) Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain.
- b. Melalui Pengadilan Tata Usaha Penyelesaian melalui tata usaha Negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat:
 1. Konkrit, artinya bahwa obyek yang diputuskan dalam keputusan tersebut itu tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud, tertentu, atau dapat ditentukan.
 2. Individual, artinya bahwa Keputusan Tata Negara itu tidak ditunjukan untuk umum, tetapi tertentu. Apabila yang di tuju lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan.
 3. Final, artinya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yaitu:
 - a. Melalui Upaya Administrasi Merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara Melalui Gugatan Pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu :
 - 1) Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau daerah.
 - 2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya. Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak. Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya

murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan. Penyelesaian sengketa yang lambat dan rumit akan merugikan para pencari keadilan dalam segala aspek.

KESIMPULAN

Sengketa batas tanah pekarangan dan tanah yang berada dalam proses jual beli disimpulkan sebagai berikut:

1. Ada beberapa masalah sengketa batas tanah pekarangan dan tanah yang berada proses jual beli. Masalah tersebut adalah sebagai berikut:
 - a) Ketika akan dilakukan jual beli tanah, ada perbedaan klaim batas antara pemilik batas yang berbatasan.
 - b) Masalah yang terjadi dalam sengketa batas itu timbul karena batas fisik hanya menggunakan tanda batas tanaman. Tanda ini tidak permanen sehingga bila tanaman rusak atau mati batasnya akan hilang.
 - c) Umumnya masyarakat belum sadar akan pentingnya pendaftaran tanah dan belum mengetahui cara mendaftarkan tanahnya.
 - d) Masyarakat tidak mempunyai biaya untuk mendaftarkan tanahnya
Faktor penyebab yang menimbulkan sengketa batas tanah adalah sebagai berikut;
 - a. Tidak ada komunikasi di antara pemilik tanah Dalam hal ini di antara para pihak tidak memiliki komunikasi yang baik, sehingga menyebabkan terjadinya permasalahan hukum sengketa batas tanah.
 - b. Pendaftaran tanah tidak sesuai dengan prosedur hukum Pada pengukuran batas bidang tanah terjadi ketidak telitian oleh pihak kantor pertanahan yang menyebabkan batas biasanya tidak mengikuti prosedur dalam ketentuan Pasal 14 PP Nomor 24 Tahun 1997.
 - c. Terdapat kekeliruan pengukuran dan pemetaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara atas tanah Hak Milik Nomor 939 yang terjadi di masa lampau. Tidak ada penetapan akses jalan bagi tanah tersebut. Tanah tersebut berada di belakang tanah hak milik lain.
2. Penyelesaian sengketa batas tanah pekarangan dalam proses jual beli tanah adalah Upaya yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa batas tanah pekarangan menggunakan cara non -litigasi dengan mediasi. Para pihak yang bersengketa dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara setempat dengan menggunakan prosedur peraturan Undang-undang Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 mengenai penyelesaian kasus pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah Ali Achmad, 2003, Hukum Peratanahan, 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

B. Peraturan perundang-undang

- Undang –Undang Dasar 1945
Undang-undang Pokok Agraria Nomer 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok agraria
Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang(Perpu) nomer 56 Tahun 1961 tentang penetapan luas tanah pertanian
Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian kasus pertanahan
Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang pendaftararn tanah
Keputusan kepala Badan Peranahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Penyelesaian Teknis Masalah Pertanahan