

**PERAN BADAN PERTANAHAN KABUPATEN POHUWATO DALAM
MENYELESAIKAN KASUS SENGKETA BATAS TANAH**

**OLEH
HASLINDA YUSUF
NIM : H1116243**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERAN BADAN PERTANAHAN KABUPATEN POHUWATO DALAM MENYELESAIKAN KASUS SENGKETA BATAS TANAH

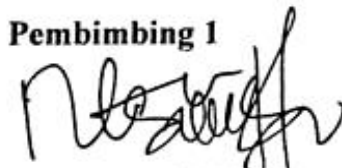
Oleh :
HASLINDA YUSUF
NIM : H.11.16.243

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal 30 Juni 2020

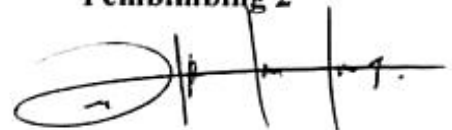
Menyetujui,

Pembimbing 1



Nasrullah, SH, MH.
NIDN: 0915038802

Pembimbing 2



Rustam, SH, MH.
NIDN: 0904048903

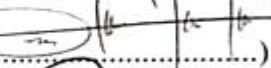
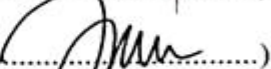
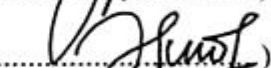
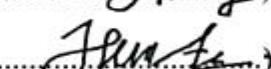
LEMBAR PENGESAHAN

PERAN BADAN PERTANAHAN KABUPATEN POHUWATO DALAM MENYELESAIKAN KASUS SENGKETA BATAS TANAH

Oleh :
HASLINDA YUSUF
NIM : H.11.16.243

SKRIPSI

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 30 Juni 2020
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

1. NASRULLAH, S.H.,M.H	Ketua	(..... )
2. RUSTAM, S.H.,M.H	Anggota	(..... )
3. IRWAN, S.H.,M.H	Anggota	(..... )
4. HERLINA SULEMAN, S.H.,M.H	Anggota	(..... )
5. HALISMA AMILI, S.H., M.H	Anggota	(..... )

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rasmulvadi, S.H.,M.H.
MIDN : 0906037503

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Haslinda Yusuf

Nim : H11.16.243

Konsetrasi : Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi yang berjudul "*Peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah*" adalah benar-benar asli merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan saran bimbingan dan pengujian pada saat ujian Skripsi ini.
3. Dalam Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi Akademik yang berupa pencabutan Skripsi dan gelar yang saya peroleh dari Skripsi ini.

Gorontalo, Juni 2020

Vera Membuat Pernyataan



HASLINDA YUSUF

ABSTRAK

Haslinda Yusuf, NIM: H1116243, Peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah."Dibimbing oleh NASRULLAH SH.MH sebagai pembimbing I dan RUSTAM SH.MH sebagai pembimbing II.

Tujuan dalam penelitian ini adalah :1. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sengketa batas hak atas tanah di Kabupaten Pohuwato.2. Untuk mengetahui bagaimana peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato dalam menaggulangi sengketa batas hak atas tanah.

Tipe penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian empiris dengan melakukan penelusuran data primer yang akan diperoleh dari berbagai responden yang terdiri dari beberapa sampel untuk mewakili responden. Hal ini dilakukan untuk melakukan penelusuran fakta-fakta empiris dalam sengketa batas tanah.

Dari hasil penelitian ini, peneliti berkesimpulan bahwa:1.Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah yaitu: (1) objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah, (2) pemilik tanah tidak melakukan pemeliharaan batas-batas tanah, (3) pemilik tanah tidak mengetahui letak dan batas tanah secara pasti, (4) adanya tindakan penyerobotan lahan yang dilakukan secara sengaja oleh orang lain. 2. Peran badan pertanahan dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kabupaten Pohuwato sangat penting, hal ini dapat kita lihat bahwa pihak Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato pada dasarnya semua objek tanah yang bersengketa dan konflik dapat dimohonkan untuk diajukan mediasi di Kantor Pertanahan, baik tanah yang sudah bersertipikat maupun belum bersertifikat. Selain itu adanya tahapan proses yang harus dilalui untuk menyelesaikan sengketa tanah atau sengketa batas tanah yaitu: (1) menerima pengaduan masyarakat, (2) melakukan pengumpulan data, (3) analisis data, (4) melakukan proses mediasi baik untuk tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

Adapun saran dari peneliti yaitu:1. Pihak Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato seharusnya melakukan sosialisasi terkait masalah penyelesaian sengketa tanah. 2.Melibatkan akademisi dalam penelitian hukum terkait pertanahan di Kabupaten Pohuwato.

Kata kunci :Peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah.

ABSTRAK

Haslinda Yusuf, NIM: H1116243, Role of the Pohuwato District Land Agency in Resolving Land Border Dispute Cases. " Supervised by NASRULLAH SH.MH as supervisor I and RUSTAM SH.MH as supervisor II.

The objectives in this study are: 1. To find out what factors cause disputes over land rights in Pohuwato.2. To find out how the role of the Pohuwato District Land Agency in tackling disputes over land rights.

The type of research that will be used in this study is the type of empirical research by tracing primary data that will be obtained from various respondents consisting of several samples to represent respondents. This is done to trace empirical facts in land boundary disputes.

From the results of this study, the researchers concluded that: 1. Factors causing land boundary disputes, namely: (1) land objects are not physically controlled by landowners, (2) land sellers do not maintain land boundaries, (3) the land owner does not know the exact location and boundary of the land, (4) the act of land grabbing is done intentionally by someone else.2. The role of the land agency in resolving land disputes in Pohuwato Regency is very important, we can see that the Agency Pohuwato Regency Land Basically, all objects of land that are in dispute and conflict can be requested to be submitted for mediation at the Land Office, both land that has been certified or not certified. In addition there are stages of the process that must be passed to resolve land disputes or land boundary disputes, namely: (1) receiving community complaints, (2) conducting data collection, (3) data analysis, (4) conducting a mediation process for both land that has been certified and not certified yet.

The research researchers are: 1. Pohuwato Regency Land Agency should conduct socialization related to land dispute resolution problems.2. Involving academics in land-related legal research in Pohuwato Regency.

Keywords: Role of the Pohuwato District Land Agency in Resolving Land Border Dispute Cases.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai negara yang berada di garis khatulistiwa, juga menyebabkan negara Indonesia memiliki iklim tropis dan juga memiliki tanah yang subur. Dengan perpaduan iklim yang tropis dan tanah yang subur turut menjadi penopang negara ini dijuluki sebagai negara agraris, dengan sebagian besar penduduknya bermatapencaharian sebagai petani. Sehingga kebanyakan penduduk Indonesia menggantungkan hidupnya dari hasil bercocok tanam.

Oleh karena itu, tanah merupakan aset yang sangat penting dalam menunjang perekonomian dan kelangsungan hidup rakyat. Dalam artian bahwa tanah memiliki peran untuk kepentingan umum dan kepentingan pembangunan sarana dan prasarana untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dapat kita lihat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: *Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*

Untuk mencapai kemakmuran rakyat, tentunya diperlukan peran dari negara dalam hal ini diwakili oleh pemerintah untuk mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah, hubungan hukum antara pemerintah dengan tanah. Sehingga konsep kemakmuran itu tidak hanya sebagai retorika belaka yang termuat dalam konstitusi kita, akan tetapi faktanya penuh dengan ketidakadilan dalam

implementasinya. Tentu hal ini menjadi hal memperhatikan jika negara kita kaya akan sumber daya alam, tetapi penduduknya masih banyak yang berada dibawah garis kemakmuran.

Hadirnya pemerintah sebagai konseptor pembangunan dan kemakmuran harus lebih banyak memperhatikan hak-hak rakyat. Termasuk dalam hal ini hak untuk mempertahankan hak milik. Hal ini pun telah diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa:

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum

Hal ini menunjukkan bahwa, konstitusi kita memberikan perlindungan atas hak terhadap suatu benda yang dimiliki atau yang dikuasai, termasuk dalam hal ini adalah tanah. Tanah selain memiliki fungsi sosial untuk pemenuhan kepentingan umum, tanah juga memiliki fungsi ekonomi. Fungsi ekonomi yang dimaksud disini adalah tanah bisa dijadikan lahan untuk penggarapan bercocok tanam, tanah bisa dijadikan jaminan utang piutang, dan bahkan tanah bisa dialihkan baik dalam bentuk jual beli maupun dalam bentuk wakaf, pewarisan, dan hibah.

Kepemilikan aset berupa tanah, ibarat membeli emas yang mana nilai jualnya dari tahun ke tahun makin naik. Sehingga tidak jarang orang-orang yang memiliki modal yang cukup, menjadikan tanah sebagai modal investasi yang sangat ideal untuk masa depan keluarganya. Nilai jual tanah dari tahun ketahun yang makin meningkat, juga ikut mempengaruhi dan berpotensi menimbulkan sengketa tanah. Sehingga tidak jarang terjadi gugat-mengugat hanya untuk mempertahankan apa yang menurut

mereka berhak atas tanah yang disengketakan dan bahkan sampai terjadi pembunuhan. Tentu hal ini sangat memperhatikan jikalau hal seperti pembunuhan sampai terjadi atas dasar sengketa tanah, sengketa lahan, sengketa waris, dan lain-lain. Untuk mengurangi potensi buruk tersebut, negara harus hadir di tengah-tengah masyarakat untuk memberikan kepastian hukum baik dalam bentuk regulasi maupun dalam bentuk pengakuan hak atas tanah dari negara.

Sebagai wujud keterlibatan negara terkait masalah pertanahan, Pemerintah dalam ini Presiden, telah mengeluarkan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan ini merupakan lembaga pemerintahan non departemen berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden terkait dalam hal pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan.

Segala hal yang berkaitan dengan pengelolaan dan administrasi pertanahan menjadi tugas dari BPN. Salah satu tugas dari BPN yaitu terkait dengan masalah pendaftaran tanah. Pendaftaran hak atas tanah merupakan salah satu tugas dari BPN yang sangat penting untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah, terutama hak atas tanah yang bersifat tetap yang telah diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Untuk mendapatkan legalitas hak atas tanah, maka pemilik hak atas tanah berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya di Badan Pertanahan, agar data yuridis dan data fisik tanah menjadi jelas. Adapun yang menjadi dasar hukum BPN dalam melakukan pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendafatar tanah sendiri dilakukan berdasarkan

metode pendaftaran tanah baik pendaftaran tanah secara sporadic atas dasar permintaan dari pihak yang berkepentingan dan maupun pendaftaran tanah secara sistematis dengan melakukan pendaftaran tanah secara serentak.

Dengan demikian kepemilikan hak atas tanah yang telah didaftarkan dan telah bersertifikat, pemilik hak mudah untuk mempertahankan haknya jika dikemudian hari terjadi sengketa. Akan tetapi pada faktanya, keberadaan Badan Pertanahan sebagai lembaga yang menerima dan melakukan pendaftaran tanah tidak sepenuhnya menghilangkan sengketa hak atas tanah, termasuk tanah yang telah memiliki sertifikat.

Hal ini tidak lain karena meningkatnya kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan dan juga meningkatnya nilai jual tanah, potensi sengketa tanah juga meningkat. Hal tidak lain karena hak untuk mempertahankan hidup dan hak untuk kesejahteraan memang merupakan hak semua orang atau semua pihak. Jika dengan sebidan tanah saja bisa memberikan atau menjanjikan kemakmuran, maka sangat wajar jika seseorang berusaha mempertahankan haknya. Bahkan dengan cara apapun rela untuk mempertahankan haknya. Dan substansi dalam konstitusi kita Pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa:

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum

Hal ini berarti bahwa, konstitusi kita memang menjamin hak warga negara Indonesia terhadap segala hal yang dimilikinya. Dan bahkan ada yang mengaku saja sebagai pemilik hak atas tanah, maka dia tetap beri hak untuk

melakukan pembelaan atas apa yang mereka rasa miliki, sekalipun hal itu sepenuhnya tidak logis. Jika merasa memiliki hak atas tanah atas dasar cerita masa lalu yang sudah sampai beberapa puluh tahun lamanya, jika mereka merasa berhak, maka mereka berhak melakukan pembelaan dan berhak menempu jalur hukum, menang atau kalah sepenuhnya menjadi milik hakim yang menilai.

Terkait dengan sengketa tanah, pihak Badan Pertanahan juga memiliki peran dalam menyelesaikan kasus pertanahan. Baik sengketa terkait dengan data fisik tanah maupun sengketa yang berkaitan dengan data yuridis tanah. Selain itu juga sengketa yang berkaitan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan. Sehingga pihak yang merasa dirugikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh badan pertanahan, mereka berhak untuk memperkarakan masalah ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Di Kabupaten Pohuwato termasuk daerah yang sangat banyak sengketa tanah. Termasuk dalam hal ini yaitu baik tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat dan tanah yang sudah tersertifikat. Jika kasus sengketa pertanahan yang sering terjadi di kabupaten pohuwato adalah sengketa tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat yang biasanya hanya memiliki bukti penguasaan tanah, hak untuk membuka lahan, alat bukti jual beli tanah, dan alat bukti berupa PBB tanah tetapi belum memiliki sertifikat. Terkait kewenangan Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato di sini adalah tanah yang telah terdaftar atau memiliki sertifikat, akan tetapi

ada permasalahan dari aspek data fisik dan data yuridisnya, sehingga mau tidak mau harus melibatkan badan pertanahan untuk penyelesaian kasus tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***“Peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah.”***

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sengketa batas hak atas tanah di Kabupaten Pohuwato ?
2. Bagaimana peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato dalam menaggulangi sengketa batas hak atas tanah ?

1.3 Tujaun Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sengketa batas hak atas tanah di Kabupaten Pohuwato.
2. Untuk mengetahui bagaiman peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato dalam menaggulangi sengketa batas hak atas tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memperkaya pengetahuan hukum terkait peran badan pertanahan dalam menyelesaikan sengketa batas tanah yang telah terdaftar.

2. Manfaat praktis

Diharapkan penelitian ini bisa menjadi acuan dalam menyelesaikan sengketa batas tanah yang sudah terdaftar atau tersertifikatkan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKAN

2.1 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan

2.1.1 BPN Sebagai Lembaga Pemerintahan Non Departemen

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, dan merupakan suatu Lembaga Pemerintahan Non Departemen (LPND) yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Tugas Pokok Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah membantun Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi Pengaturan, Penggunaan, Penguasaan dan Pemilikan Tanah, Pengukuran Hak Atas Tanah, Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

2.1.2 Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Dalam melaksanakan tugas, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. Merumuskan kebijakan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
- b. Merumuskan kebijakan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai sosial sebagai mana diatur dalam UUPA;

- c. Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak dibidang pertanahan;
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi dibidang pertanahan;
- e. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang Administrasi Pertanahan;
- f. Lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.

Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagaimana ditetapkan dalam keputusan Presiden di atas, tidak hanya meliputi fungsi administrasi saja, melainkan juga mencakup fungsi perumusan kebijaksanaan yang berkaitan dengan pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain. Oleh karena masalah pertanahan merupakan masalah kompleks dan menyangkut kepentingan banyak instansi, maka pada hakekatnya tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional bersifat lintas sektoral.

2.1.3 Wewenang dan Kewajiban Kepala Kantor Pertanahan

Wewenang dan kewajiban Kepala Kantor Pertanahan meliputi:

- a. Menyampaikan laporan pelaksanaan tugas kepada kepala kantor wilayah BPN propinsi dengan tembusan laporan disampaikan kepada kepala satuan organisasi lain yang secara fungsional ada hubungan tugas misalnya Bupati atau Walikota;

- b. Melakukan koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dengan unsur-unsur vertikal di wilayah Kabupaten/Kota dan unsur-unsur Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait;
- c. Memimpin, membimbing dan memberikan pedoman serta petunjuk-petunjuk terhadap bawahannya;
- d. Mengadakan rapat secara berkala dengan para bawahan dalam rangka pemberian bimbingan dan petunjuk-petunjuk terhadap bawahan; dan
- e. Mengikuti dan mematuhi petunjuk-petunjuk Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

2.2.1 Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Sebelum berlakunya UUPA, hanya bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum Barat. Misalnya Hak *Eigendom*, Hak *Erpacht*, Hak *Opstal*, dilakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegangnya diberikan tanda bukti dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat terkait. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster*.

2.2.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu,

dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadipatokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah(Supriadi, 2007:164).

Menurut Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.Adapun maksud dari asas-asas tersebut dapat dilihat di dalam Penjelasan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuanketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.Data yang tersedia harus menunjukan keadaan yang mutakhir.Untuk itu, perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka (Meray Hendrik Mezak, 2006:70).

2.2.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dalam hal (Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985:2):

- a. Memberikan kepastian obyek, kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan;
- b. Memberikan kepastian hak, ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai), dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga);⁵⁰
- c. Memberikan kepastian subyek, kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Bachtiar Effendi mengatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

- a. Melaksanakan inventarisasi pertanahan lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah desa demi desa;
- b. Menyelenggarakan pemberian tanda bukti hak sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah dengan melaksanakan pendaftaran tanah atau hak atas tanah meliputi setiap peralihannya, penghapusannya, dan pembebanannya jika ada, dengan memberikan tanda bukti hak berupa sertifikat tanah;
- c. Pemasukan penghasilan keuangan Negara dengan memungut biaya pendaftaran hak atas tanah (Bachtiar Effendi, 1993:26).

Menurut Henny Saida Flora, tujuan pendaftaran tanah adalah (Henny Saida Flora, 2008:312):

- a. Penyediaan data pengolahan tanah untuk Pemerintah ataupun masyarakat;
- b. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal, yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut Penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechts kadaster*.

Begitu juga dengan tujuan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian

hukum, maka berdasarkan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Jadi, memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan

terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah, termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah, wajib didaftar (Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008:169).

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 di atas, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa:55

- a. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- b. Di zaman reformasi ini, maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk Pemerintah sendiri, sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah atau bangunan yang ada;
- c. Sehingga, untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Prof. Boedi Harsono(Boedi Harsono, 2008:81)adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana:

- a. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditur) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Adapun syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum, yaitu:

- a. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadastral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum;
- b. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum;
- c. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah, seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

2.2.4 Objek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. tanah wakaf;
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

2.2.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah mempersalahkan: apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda-bukti haknya. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak:

1. Sistem Pendaftaran Akta

Tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembubarannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta. Hal demikian juga berlaku dalam sistem pendaftaran hak. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan: perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.

Akta merupakan sumber data yuridis, yang mana didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sah nya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk *title search* diperlukan ahli.

Maka diciptakan oleh Robert Richard Torrens sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Torrens menciptakan sistem "*registration of titles*", yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

2. Sistem Pendaftaran Hak

Dalam sistem pendaftaran hak, pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang

diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian dalam Bahasa Inggris disebut *register*. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya, disebut buku-tanah. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftar hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftar perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh PPT dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan PPT dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak ia bersikap aktif. Dalam sistem ini buku tanah disimpan di kantor PPT dan terbuka bagi umum.

Sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan *register*. Dalam sistem PP 24/1997, semua data yang terdapat dalam buku

tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertifikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertifikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

2.2.6 Pendaftaran Tanah Untuk Kepastian Hukum

Tanah mempunyai arti yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Mengingat bahwa Negara Republik Indonesia masih merupakan suatu negara agraris. Maka Tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD 45 jo pasal 2 (1) UUPA No. 5/1960. Istilah dikuasai “pada pasal 33 (3) UUD 45 dan pasal 2 (1) UUPA itu bukan berarti “dimiliki”, tetapi berarti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah.

Pendaftaran yang dimaksudkan selain akan bersifat Rechts Kadaster yaitu dalam arti suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin “kepastian Hukum”, juga merupakan “alat pembuktian yang kuat”. Dan UUPA No. 5/1960 memberikan sanksi terhadap mereka yang melalaikan untuk mendaftarkan tanah miliknya (Pasal 52).

Sudah menjadi politik hukum agraria negara kita bahwa masalah pendaftaran tanah itu disesuaikan dengan sistem-sistem dan stelsel-stelsel hukum agraria dari negara-negara modern. Maka dalam melaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanah *rechtskadaster* itu, dikenal sistem stelselstelsel pendaftaran sebagai berikut :

1. **Sistem Positif** : Apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam Buku Tanah, haknya mempunyai kekuatan yang positif dan tidak dibantah lagi.
2. **Sistem Negatif** : Apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam Buku Tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu dapat dibuktikan dengan memberikan alat-alat bukti yang cukup kuat.

Sedangkan sehubungan dengan pendaftaran hak-hak atas tanah dikenal dua stelsel:

1. *Stelsel Specialiteit* atau *Sistem Spesialitas*, ialah bahwa pendaftaran hak atas tanah (*rechtskadaster*) itu memberikan kepastian hukum (*rechtszekerheid*)
2. *Stelsel Openbaarheid* atau *Sistem Terbuka*, ialah bahwa Buku Tanah itu terbuka untuk umum, jadi setiap orang, apakah ia WNI atau WNA, dapat minta diperlihatkan Buku Tanah untuk mengetahui kedudukan sebidang tanah dan dapat melihat hak-hak apa atau beban-beban apa yang terletak di atas bidang tanah tersebut.

Praktek administrasi pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan kepada Stelsel Buku Tanah (*Grondboek Stelsel*), Pendaftaran hak (*Rechtskadaster*) dan system negatif. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran dalam Pasal 19 UUPA.

2.3 Sengketa Tanah

2.3.1 Pengertian Sengketa Tanah

Berdasarkan keputusan BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan Hukum mengenai status penguasaan dan atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat sedikit penekanan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan Hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara social-politik (Suyud Margono, 2000:34).

Timbulnya sengketa Hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/ badan Hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan

harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Rusmadi Murad, 1992: 22).

Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa dan pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa. Sebab-sebab terjadinya suatu sengketa.

a. Wanprestasi

Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali atau terlambat memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikan.

b. Perbuatan melawan Hukum

Melawan Hukum bukan hanya perlawanan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

c. Kerugian salah satu pihak

Apabila salah satu pihak mengalami kerugian dalam Hukum Perdata dapat bersumber dari wanspretasi dan perbuatan melawan Hukum. Hal-hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain: (Bernhard Limbong 2011:52).

1. Perbuatan Hukum jika di lakukan dengan memperhatikan ketentuan Hukum tanah nasional mengenai bidang tanah yang

terdaftar dan bersertifikat, yang datanya cocok dengan data yang di sajikan di badan pertanahan nasional, kecil kemungkinannya akan timbul sengketa tetapi selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa. Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Besar kemungkinan terjadi sengketa mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.

2. Sengketa mengenai letak bidang tanahnya. Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang di kuasai oleh tergugat adalah pemilik penggugat. Kepemilikannya belum sampai di minta pembuktin mengenai kepemilikannya, di persidangan Pengadilan , penggugat tidak dapat menunjukan letak bidang tanah yang di kuasai sebagai pemilik penggugat itu, maka gugatan tidak dapat di terima.
3. Sengketa mengenai batas bidaang tanahnya, pelaksanaan pendaaftran tanah yang akan di daftar di tetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa.kesepakatan bersama apabila sudah tercapai, maka di tiap sudut di tanam tanda batas itu masing-masing diketahui dan dapat dipastikan kembali dari data

pengukuran yang ada di badan pertahanan nasional. Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak ada tanda-tanda batasnya berupa tanaman yang menjalar seperti (bambu).

4. Sengketa mengenai luas bidang tanahnya. Jual beli bidang tanah belum di daftar, yang luasnya belum di daftar, yang luasnya di sebut dalam patuk pajak bumi, IPEDA, dan SPPT pajk bumi dan bangunan (PBB). Pendaftaran luas hasil pengukuran setelah dilakukan dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama..waktu di lakukan jual beli itu, tidak di perhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah di bayar. Harga yang di bayar terlalu banyak bilamana luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam patuk pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan, atau di anggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas. mengenai bidang-bidang tanah belum ada surat ukurannya perlu di adakkaan perjanjian jumlah harga yang belum ada surat ukurannya perlu di adakan perjanjian jumlah harga pembeliannya, karena selalu akan ada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh badan pertahanan nasional dan luas yang tercantum dalam patuk pajak atau SPPT PBB. Akta jual beli di

perjanjikan dalam umumnya, bahwa yang berlaku adalah luas yang di hasilkn pengukuran oleh badan pertanahan nasional mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah di terima penjual.

5. Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/ atau pemegang haknya. Keungkinan terjainya sengketa lebih basar dalam hal dilakukan perbuatan Hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang sudah di daftar.mengenai bidang-bidang tanah yang sudah di daftar juga ada kemungkinan terjadi sengketa, yang d isebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar..bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa setifikat.sertifikat yang di tunjukan kepada pembeli tidak jarang bukan di terbitkan oleh badan pertanahan nasional wilayah kabupaten atau kotamadya dimana tanah tersebut terletak.

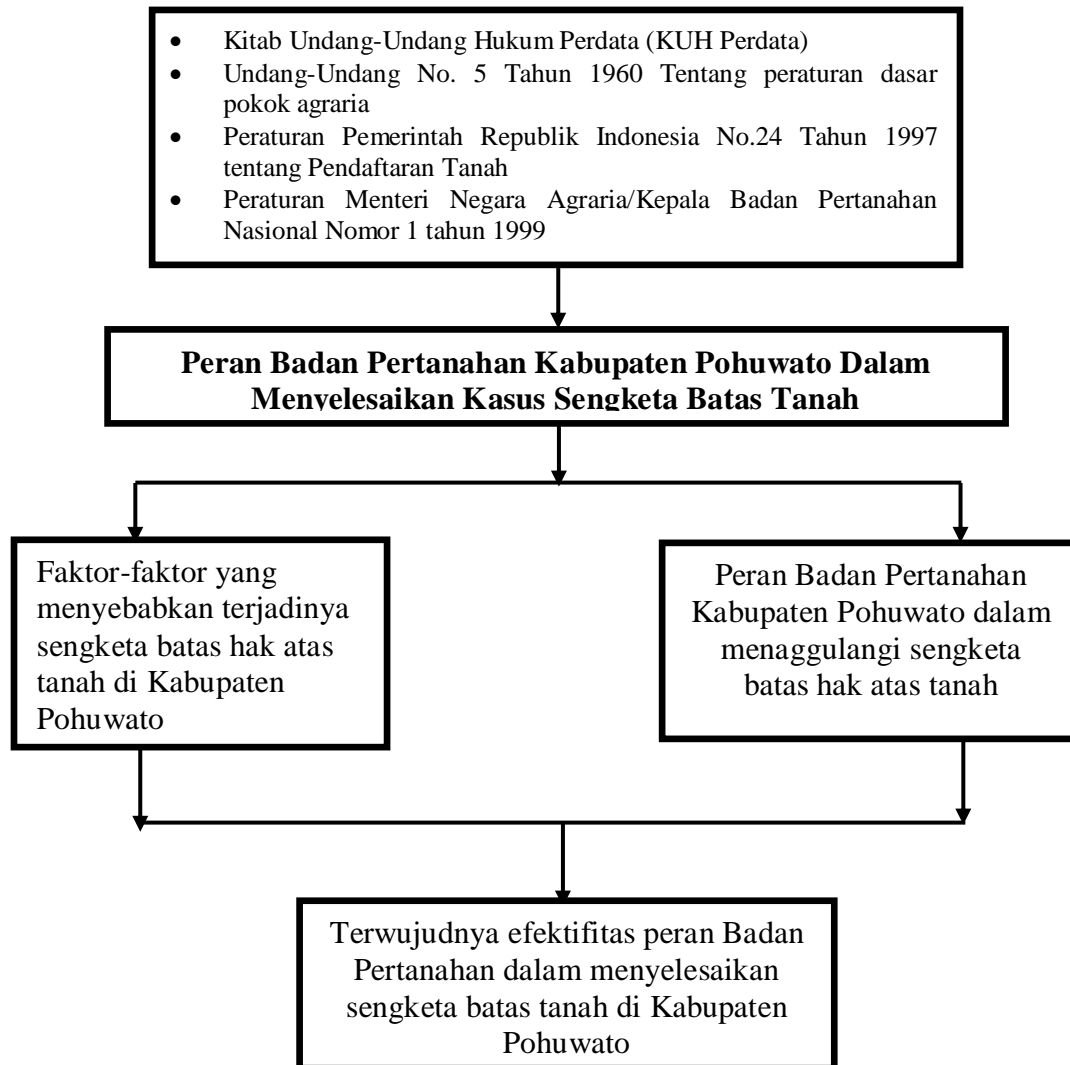
Untuk menangani sengketa pertanian pertanahan, maka di bentuk suatu unit kerja procedural baik dari unit kerja structural di lingkungan menteri Negara agraria sampai dengan kantor pertanahan kabupaten/kota yang sesuai dengan peraturan menteri agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan. Kemudian unntuk melaksanakan penanganan

sengketa tanah, menteri Negara agrarian/ kepala badan nasional Republic Indonesia nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan dan penanganan kasus pertanahan.

Pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan meliputi:

- Pelayanan pengaduan dan informasi kasus pertanahan
- Pengkajian kasus pertanahan
- Penanganan kasus pertanahan
- Penyelesaian kasus pertanahan
- Bantuan Hukum dan perlindungan hukun.

2.4 Kerangka Pikir



2.2 Definisi Oprasional

1. Badan pertanahan adalah lembaga non departemen yang memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftara dan pendataan data fisik dan data yuridis hak atas tanah untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah
2. Pendaftaran tanah adalah rangkaiyan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus untuk pemeliharaan data fisik dan data yuridis tanah dengan melakukan pengumpulan, pembukuan, pengelolaan, penyajian data tanah.
3. Data fisik tanah adalah data yang menunjukkan letak, luas, dan batas-batas tanah
4. Data yuridis tanah adalah data yang meunjukkan status hukum tanah, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
5. Sengketa batas tanah adalah perselisihan hak atas tanah antara dua pihak yang merasa berkah atas tanah baik sengketa data fisik maupun sengketa daya yuridis tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian empiris dengan melakukan penelusuran data primer yang akan diperoleh dari berbagai responden yang terdiri dari beberapa sampel untuk mewakili responden. Hal ini dilakukan untuk melakukan penelusuran fakta-fakta empiris dalam sengketa batas tanah.

3.2 Objek Penelitian

Adapun objek penelitian yang penulis angkat dalam penelitian ini adalah sengketa batas tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat.

3.3 Lokasi Penelitian

Untuk menjawab masalah dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitian di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato dan melakukan penelusuran ke masyarakat yang pernah bersengketa batas tanah.

3.4 Jenis Dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer

Data primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari lokasi penelitian yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato dan melakukan penelusuran data ke masyarakat Kabupaten Pohuwato. Di mana

data primer ini diperoleh dengan cara melakukan *Interview*(wawancara) langsung dengan para pihak yang dianggap kompeten dan memiliki pengalaman terkait masalah yang ada dalam penelitian ini.

2. Data sekunder

Data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara melakukan pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun yang dimaksud dengan bahan hukum tersebut yaitu:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam hal ini penulis menggunakan bahan hukum primer, yaitu:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku, koran, skripsi, jurna, majala, artikel.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang sifatnya memberikan petunjuk dan pedoman. Misalnya kamus *Black Law Dictionery*, dll.

3.5 Populasi Dan Sampel

Adapun populasi dalam penelitian ini adalah Pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato dan masyarakat yang perna bersengketa.

1. 3 Orang Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato
2. 2 Masyarakat yang bersengketa batas tanah

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Data primer untuk penelitian ini akan diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan pihak yang dianggap kompeten untuk memberikan informasi mengenai masalah yang akan dipecahkan dalam penelitian ini. Melakukan penelusuran fakta-fakta empiris di lapangan.

3.7 Teknik Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder terkumpul, data-data tersebut akan dianalisis secara sistematis antara data sekunder dengan data primer dan melakukan pendekatan perundang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal dari BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato berdiri pada tahun 2007 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2007 tentang pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pohuwato. Kewenangan pelayanan di bidang pertanahan berada di tingkat kab/kota maka Badan Pertanahan Nasional memberi kebijakan. Awalnya tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Pohuwato masih menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Boalemo, setelah terbentuk Kabupaten Pohuwato maka segera dipersiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional membentuk Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato yang definitif.

Langkah awalnya dengan membentuk Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato berkedudukan di Marisa dengan tugas dan fungsinya adalah melaksanakan pelayanan pertanahan di Kabupaten Pohuwato hingga pada tahun 2007

terbentuklah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2007. Dengan Kepala Kantor Pertama Hasan Hadju, Bsc. Dalam melaksanakan kegiatannya Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato mempunyai visi dan misi sebagai berikut :

Visi

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan kebijakan bidang pertanahan sesuai dengan kondisi dan potensi daerah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat

Misi

1. Meningkatkan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan di Kabupaten Pohuwato Wilayah Provinsi Gorontalo.
2. Terwujudnya pengembangan potensi bidang pertanahan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Pohuwato.
3. Terwujudnya lembaga Pertanahan yang mampu mengantisipasi adanya perkembangan pemerintah daerah (Pemekaran Kecamatan).
4. Meningkatkan jalinan hubungan lintas sektor yang terkait dengan bidang pertanahan.
5. Meningkatnya tingkat penyelesaian masalah sengketa, perkara dan konflik pertanahan serta mengantisipasi adanya permasalahan bidang pertanahan baru.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato dalam melaksanakan tugasnya mempunyai fungsi :

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
2. MELAKSANAKAN kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato terdiri dari :

1. Kepala Kantor Pertanahan.
2. Sub Bagian Tata Usaha.
3. Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan.
4. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
5. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan.
6. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan.
7. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan. (Lihat Lampiran 2)

4.2 Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Batas Hak Atas Tanah Di Kabupaten Pohuwato

Pada latar belakang penelitian ini, telah dijelaskan terkait tentang pentingnya tanah dalam kehidupam manusia, dan termasuk makhluk hidup lain. Tanah adalah salah satu alat untuk mewujudkan kesejahteraan dan kebahagiaan manusia, maka tidak heran jika sengketa tanah sering terjadi di setiap daerah. Di Kabupaten

Pohuwato sendiri jumlah kasus sengketa tanah termasuk cukup tinggi, dan bahwa ada yang diselesaikan secara musyawara di tingkat desa, dan ada juga yang sampai ditingkat pengadilan. Untuk lebih jelasnya kita dapat lihat pada tabel data kasus tanah yang sampai pada Pengadilan Negeri Marisa Kabupaten Pohuwato dari tahun 2014 sampai pada tahun 2020 sekarang ini.

Tabel.1
Data Kasus Tanah
Dari Tahun 2014-2020

NO	Tahun Perkara	Jumlah Sengketa Tanah
1	2020	Nihil
2	2019	1
3	2018	8
4	2017	11
5	2016	8
6	2015	Nihil
7	2014	7
JUMLAH		35

Sumber : Situs Pengadilan Negeri Marisa

Dari data tersebut di atas, pada tahun 2014 ada 7 kasus tanah, sedangkan pada tahun 2015 nihil atau tidak ada yang sampai pada Putusan Pengadilan, tahun 2016 ada 8 kasus, dan tahun 2017 ada 11 kasus, lanjut pada tahun 2018 ada 8 kasus, sedangkan pada tahun 2019 ada 1 kasus, dan sedangkan untuk tahun ini sampai pada bulan Mei 2020 ini, belum ada kasus tanah yang sampai pada Putusan Hakim Pengadilan Negeri Pohuwato.

Kasus penyerobotan lahan di Kabupaten Pohuwato tidak hanya langsung diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Marisa, akan tetapi ada juga kasus sengketa

tanah yang proses hukumnya diajukan terlebih dahulu ke Polres Pohuwato karena diduga adanya unsur tindak pidana dibalik kasus tersebut. Sehingga tidak jarang masyarakat yang merasa dirugikan mengajukan kasusnya itu ke Polres Pohuwato atau ke Polsek masing-masing kecamatan di Kabupaten Pohuwato. Adapun yang menjadi dasar hukum dalam kasus penyerobotan lahan dalam kasus pidana yaitu Pasal 167 KUH Pidana. Terkait data jumlah tindak pidana penyerobotan lahan yang dilaporkan di Polres Pohuwato dapat dilihat pada tabel. 2 di bawah ini:

Tabel.2
Jumlah Tindak Penyerobotan Lahan Yang Dilaporkan Ke Polres Pohuwato

No.	Tahun	Jumlah	Selesai	Tidak
1	2017	2	2	-
2	2018	-		
3	2019	3	2	1

Sumber : Polres Pohuwato 2020

Data di atas menunjukkan bahwa laporan kasus dugaan penyerobotan lahan dalam kurung waktu tiga tahun terakhir yaitu ada 5 kasus, di mana pada tahun 2017 ada 2 kasus, sedangkan untuk tahun 2018 tidak ada laporan dan untuk tahun 2019 ada sebanyak 3 kasus.

Pembahasan untuk rumusan masalah pertama pada skripsi ini, peneliti tidak akan membahas lebih jauh dari aspek tindak pidana atas kasus penyerobotan lahan, akan tetapi untuk bagian pertama ini peneliti membahas terkait masalah faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah.

Terkait dengan sengketa, tentu hal ini bukanlah hal yang diharapkan oleh para pihak yang bersengketa. Mereka pada dasarnya dalam hidupnya tidak pernah berharap dan

tidak menginginkan terjadi sengketa atau pun permasalahan dari aspek hukum baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata, seperti dalam kasus sengketa batas tanah yang mana kasus ini merupakan kasus yang bisa berimplikasi perdata dalam hal ini perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan bisa juga berimplikasi pidana sebagaimana dalam yang telah diatur dalam Pasal 167 KUH Pidana.

Terkait dengan kasus sengketa tanah, pihak yang bersengketa tentu masing-masing punya dasar untuk mempertahankan apa yang mereka rasa sebagai haknya. Persoalan menang atau kalah tergantung dari kekuatan pembuktian di persidangan dan pertimbangan hakim. Sengketa tanah yang peneliti maksud disini ada 2, yaitu:

- a) Sengketa tanah yang bersifat keseluruhan dari bagian objek tanah yang disengketakan. Dalam artinya jika pihak yang digugat menguasai tanah dari pihak penggugat sebanyak 1 Hektar, maka yang disengketakan adalah seluas 1 Hektar.
- b) Sengketa tanah yang bersifat parsial (sebahagian) dari objek tanah yang disengketakan. Jika objek tanah yang disengketakan luasnya sebanyak 1 Hektar, maka yang disengketakan bisa saja hanya seluas 10 are. Hal ini bisa terjadi karena sengketa batas tanah.

Dalam penelitian ini, peneliti akan lebih berfokus pada bagian kedua di atas, yaitu sengketa tanah yang bersifat parsial dari objek tanah yang disengketakan. Lanjut dari itu objek tanah sengketa peneliti bagi dua yaitu:

- a) Objek tanah sengketa yang sudah bersertifikat dan;
- b) Objek tanah sengketa yang belum bersertifikat.

Terkait dengan sengketa tanah ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato bapak Asda Ichsanto Utomo Pada tanggal 26 April Tahun 2020, beliau menjelaskan bahwa:

Seiring dengan perkembangan dan kemajuan dalam bidang pembangunan di Kabupaten Pohuwato yang mana tanah mempunyai peranann yang sangat besar, karena semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah yang tinggi bagi kepentingan masyarakat sementara jumlah bidang tanah terbatas. Kemudian ada perselisihan antara pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah. Hal ini menyebabkan sengketa dan konflik pertanahan

Keterangan di atas menjelaskan terkait sengketa tanah yang secara tidak langsung disebabkan karena kebutuhan akan tanah semaking meningkat tinggi sedangkan jumlah lahan untuk penghidupan baik untuk tempam untuk membangun rumah atau pun tempat usaha semaki meningkat. Tertunya hal ini tidak bisa kita pungkiri dan kemungkinan besarnya akan terjadi.

Terkait dengan faktor penyebabnya secara langsung, peneliti melakukan wawancara dengan bapak Yogi, pihak Badan Pertanahan Pohuwato, beliau menjelaskan bahwa, faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah yaitu:

1. Tidak terpeliharanya tanda batas pengukuran tanah;

Hal ini terjadi karena pihak yang sudah melakukan pendafatara tanah di Badan Pertanahan dan sudah memiliki sertifikat tidak memelihara batas tanah yang telah diukur bersama dengan tim pengukuran tanah dari pihak Badan Pertanah. Biasa kalau melakukan pengukuran tanah pihak pemilik tanah yang

mengajukan pendaftaran tanahnya harus menyiapkan pipa besi atau batang besi dengan panjang paling sedikit yaitu 1 Meter setelah itu diberi cat berwarna merah. Jika ingin menggunakan tugu dari batu tembok sekurang-kurangnya 0,30 M persegi. Tugu dari beton atau batu kali dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 M persegi. Sedangkan untuk daerah yang rawan dapat menggunakan kayu yang tahan dari air seperti kayu besi yang berukuran sekurang-kurangnya 0,10 M persegi.

Akan tetapi faktanya masih banyak masyarakat yang tidak memelihara batas tanah tersebut dengan baik, sehingga dikemudian hari menimbulkan sengketa batas tanah.

2. Adanya perbedaan perhitungan pengukuran tanah karena faktor pelebaran jalan;

Pelebaran jalan juga bisa menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah. Hal ini terjadi karena tidak adanya batas tanah yang jelas pada saat melakukan pengukuran tanah pada waktu melakukan jual beli tanah. Sehingga pada saat terjadi pelebaran jalan, pihak pemilik tanah yang letaknya berbatasan dengan jalan mengukur tanahnya kembali seluas dengan ukuran semula pada saat melakukan jual beli tanah dari puluhan tahun yang lalu.

3. Belum adanya alat untuk mendeteksi pemetaan tanah yang bersertifikat pada saat pengukuran tanah;

Perkembangan teknologi juga sangat diperlukan dalam kegiatan untuk pendafatar.Pihak Badan Pertanahan Sendiri sebenarnya memiliki aplikasi untuk mendeteksi tanah yang bersertifikat maupun untuk keperluan dan kepentingan lainya untuk menopan kerja badan pertanahan.Aplikasi yang dimaksu disini adalah aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP).

Untuk sekarang sudah ada aplikasi yang bisa di kita download malalui smartphome yang diberi nama Sentuh Tanahku. Aplikasi ini memuat berbagai hal mengenai informasi masalah tanah seperti letak bidan tanah, infomasi terkait sertifikat tanah, simulasi biaya dan seputar layanan pertanahan. Layanan yang ada dalam fitur ini yaitu seperti jual beli, pewarisan, pemecahan, pemisahan, pemberian hak milik perorangan, pemberian hak pakai WNA, pemberian hak tanah wakaf, perubahan hak, pengukuran kembali batas tanah, pengukuran untuk mengetahui luas tanah, pengecekan sertifikat, dan lain-lain.

4. Tidak adanya batas yang jelas berupa tanaman jangka panjang yang menjadi batas kepemilikan tanah;

Batas berupa tanaman merupakan batas hak atas tanah yang biasa dan sudah dipakai oleh orang tua kita sejak dahulu.Akan tetapi jika menggunakan tanaman, maka potensi sengketa juga bisa terjadi. Misalnya jika pemilik tanah menanam tanaman berupa kelapa pas pada batas tanah, maka tentu pohon kelapa tersebut tidak selamanya kecil, tatapi akan tumbuh besar dan menjulur

ke lahan orang lain. Sehingga untuk menggunakan tanaman sebagai batas tanah, tidak boleh ditanam pas pada batas tanah.

5. Tanah absente, dalam artian bahwa tanah ditinggal jauh oleh pemiliknya dan tidak dikelola oleh pemiliknya sendiri;

Tanah absente adalah tanah yang ditinggal jauh oleh pemiliknya dan tidak dikelola dengan aktif oleh pemiliknya, sehingga ketikan tanah tersebut dikelola oleh orang lain bahkan di alihkan melalui proses jual beli oleh orang yang mengelolanya, maka tentu hal ini akan menjadi potensi sengketa tanah.

6. Pemilik tanah melakukan penjualan tanah lebih dari 1 (satu) kali pada objek tanah yang sama;

Menjual tanah lebih dari satu kali pada objek tanah yang sama, tentunya merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak sah. Yang tentunya akan menimbulkan sengketa dikemudian hari.

7. Pendaftaran tanah tidak dilakukan secara serentak;

Melakukan pendafara tanah tentunya akan dilakukan pengukuran tanah. Pengukuran tanah sangat penting untuk dilakukan untuk mengetahui ukuran objek tanah yang sebenarnya, dan tidak harus berpatokan pada alat bukti jual beli tanah yang disetor oleh pemohon sebagai syarat pendaftaran tanah. Karena jika menggunakan bukti jual beli atau bukti penguasaan hak atas tanah yang sudah berusia puluhan tahun, yang mana pada waktu pengukuran menggunakan alat ukur seadanya dan kurang akurat, sehingga dengan alasan

ini tetap perlu untuk melakukan pengukuran tanah. Lain halnya dengan bukti jual beli yang dibuat oleh pihak Desa tetap melakukan pengukuran, akan tetapi bukti jual belinya disesuaikan dengan bukti jual beli yang lama.

8. Adanya perbedaan perhitungan terkait hak-hak para ahli waris khususnya yang berkaitan dengan tanah.

Dikalangan msyarakat, membagi harta warisa tidak sepenuhnya dilakukan sesuai dengan ketentuan agama, akan tetapi hanya berdasarkan ketentuan adat, kebiasaan, dan bahkan hanya seperasaan (sesuai dengan ketentuan hati orang tua) dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu yang tidak disepakati oleh pihak ahli waris lain. Seperasaan ini terkadang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah.

9. Pemilik tanah atau ahli warisnya tidak mengetahui secara pasti letak tanah hak milik pewaris.

Hal ini terjadi karena ahli waris tidak mengetahui secara pasti letak tanah hak milik dari pewaris, karena ahli waris sendiri tidak pernah mengelolah tanah hak milik pewaris secara aktif.

10. Adanya tindakan penyerobotan yang dilakukan secara sengaja

Penyerobotan ini dilakukan dengan niat sengaja, tentunya tidak hanya berimplikasi perdata saja, akan tetapi juga akan berimplikasi dari aspek pidana. Tentu

Lanjut dari itu, beliau menjelaskan bahwa terkait dengan faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah di Kabupaten Pohuwato, tidak sepenuhnya ke-10 faktor di atas menjadi penyebab terjadinya sengketa batas tanah, namun tetap saja berpotensi terjadi sengketa tanah yang disebabkan oleh ke-sepuluh aitem di atas. Akan tetapi faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah untuk Kabupaten Pohuwato yaitu:

- 1) Objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah, sehingga diambil alih oleh orang lain. Pengelolaan lahan yang bukan pemiliknya atau numpang garap lahan orang lain berdasarkan perjanjian yang telah disepakati, dan bahkan dalam praktiknya tidak ada perjanjian hitam di atas putih.
- 2) Batas tanah yang tidak dipelihara dengan baik oleh pemilik tanah yang sudah bersertifikat, sehingga ketika tetangga lahan ingin mengukur tanahnya tidak ada batasan yang pasti dan jelas dari tetangga lahan yang sudah mengurus sertifikanya terlebih dahulu. Memelihara batas tanah merupakan kewajiban dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 17 Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi: “Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”.
- 3) Pemilik tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya. Untuk faktor ini peneliti mengacu pada aitem ke-5 di atas yaitu tanah absenteer yaitu

tanah yang ditinggal jauh pemiliknya dan tidak dikelola secara aktif oleh pemiliknya. Selain itu pemilik lahan sudah meninggal dan tinggal ahli warisnya dan ahli warisnya pun tidak mengetahui dan letak batas tanah karena ahli waris sendiri tidak pernah mengelola tanah tersebut.

Untuk penelusuran lebih lanjut terkait faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah, peneliti kembali melakukan wawancara pada tanggal 15 April 2020 dengan bapak Supriyanto Tou yang beralamat di Desa Palopo Kecamatan Marisa, beliau menjelaskan bahwa:

Dia memiliki tanah seluas 10 Meter x 27 Meter yang diperoleh dari Hibah zebah (mertua) atas nama Cino Kai dimana luas tanah beliau yaitu 40 Meter x 60 Meter, dan tanah itu terbagi 6 dan di tengah-tengahnya ada jalan setapak, yang membagi 2 tanah zebah saya, sehingga zebah saya membagi tanah itu kepada ke 5 anaknya, salah satunya yaitu kepada isteri saya. Lalu pada bulan agustus tahun 2018 lalu saya dan isteri saya sepekat untuk menjualnya karena untuk keperluan usaha, sehingga untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi saya membuatkan sertifikasi terlebih dahulu, akan tetapi pada saat pihak pertanahan turun ke lokasi tanah saya untuk melakukan pemetaan yang merupakan proses kedua setelah pengukuran tanah, terdeteksi melalui Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP), bahwa tanah yang zebah hibahkan kepada saya ukurannya tidak lagi 10 Meter x 27 Meter, tinggal 9 Meter x 27 Meter. Dan ternyata pihak keluarga telah mengsertifikatkan tanahnya melebihi dari ukuran tanah yang dihibahkan kepadanya, yaitu 11 Meter x 27 Meter.

Lanjut dari itu, peneliti kembali mewawancarai ibu Cino Kai yang rumahnya juga berbatasan dengan tanah tersebut, beliau menjelaskan bahwa:

Tanah yang dihibahkan kepada kelima anaknya itu semua dalam satu tempat yang telah dibagi-bagi. Ukuran tanah yang sebelah kanan jalan setapak ini ada 4 bagian semua berukuran 10 Meter x 27 Meter, termasuk di dalamnya yang saya hibahkan kepada anak dan menantu saya Supriyanto. Dan itu sudah diketahui oleh semua anak dan menantu saya.

Dari hasil wawancara di atas, peneliti berkesimpulan bahwa pihak keluarga telah melakukan penyerobotan lahan untuk perumahan yang memang dilakukan secara sengaja, karena pihak keluarga sendiri sudah mengetahui bagian masing-masing yang telah diberikan oleh orang tua. Dan tentunya hal ini memiliki dampak baik dari aspek perdata berupa perbuatan melawan hukum, maupun dari aspek pidana yaitu penyerobotan lahan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 167 KUH Pidana.

Dari hasil penelitian ini, peneliti berkesimpulan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah yaitu: (1) objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah, (2) pemilik tanah tidak melakukan pemeliharaan batas-batas tanah, (3) pemilik tanah tidak mengetahui letak dan batas tanah secara pasti, (4) adanya tindakan penyerobotan lahan yang dilakukan secara sengaja oleh orang lain.

4.3 Peran Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato dalam menaggulangi sengketa batas hak atas tanah ?

Peran badan pertanahan, tentunya tidak saja seputar pendaftaran tanah, menerbitkan sertifikat, dan lain-lain. Akan tetapi segala hal yang berkaitan dengan tanah yang merupakan dampak hukum dari pelaksanaan tugas dan fungsi dari pihak pertanahan, maka hal tersebut harus dilakukan tentu menjadi bagian dari tugas dari pihak badan kementerian yang diwakili oleh badan pertanahan setempat. Termasuk dalam hal ini konflik yang berkaitan dengan sengketa tanah.

Terkait dengan penyelesaian kasus pertanahan pihak kementerian Agraria telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor: 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Salah satu hal yang menjadi dasar

diundangkannya peraturan ini tidak lain untuk percepatan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan agar bisa lebih efektif dalam penyelesaiannya.

Untuk lebih jelasnya terkait dengan penyelesaian sengketa tanah, peneliti melakukan wawancara dengan bapak Asda Ichsanto Utomo pada tanggal 26 April Tahun 2020, beliau menjelaskan bahwa terkait dengan penyelesaian sengketa tanah yang merupakan pengaduan dari pihak masyarakat maka tentu harus melalui prosedur sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor: 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Dalam penyelesaian sengketa ini yang ada beberapa tahapan yang harus diperhatikan yaitu:

- a) Adanya pengaduan dari masyarakat;
- b) Melakukan pengumpulan data terkait dengan kasus pertanahan yang dihadapi;
- c) Melakukan analisis hukum dengan menganalisis data-data yang ada

Untuk lebih jelasnya, terkait dengan tahapan di atas, peneliti melakukan penelusuran dengan resume hasil sebagai berikut:

- a) Pengaduan masyarakat

Untuk menyelesaikan kasus sengketa pertanahan tentunya harus ada pengaduan terlebih dahulu dari masyarakat. Pengaduan ini disampaikan secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak suara, atau melalui website kementerian, atau website pertanahan setempat. Surat pengaduan ini

minimal memuat tentang identitas pengadu dan uraian singkat tentang kasus yang diadukan dengan memberikan gambaran terkait objek tanah yang disengketakan. Untuk lampiran pengaduan berupa fotocopy identitas pengadu, fotocopy identitas penerima kuasa jika dikuasakan dan surat kuasa, maupun data-data pendukung lain yang bisa memperkuat dasar pengadun.

Lanjut dari itu, setelah pengaduan diterima akan dilakukan pemeriksaan berkas, setelah dinyatakan lengkap berkas pengaduan tersebut akan diberikan kepada pejabat yang bertanggung jawab. Akan tetapi jika berkas pengaduan dianggap tidak lengkap, berkas akan dikembalikan disertai dengan catatan kekurangannya. Jika sudah lengkap dan sudah diterima oleh pejabat yang bertanggung jawab, maka pejabat tersebut akan melakukan registrasi pengaduan.

Untuk perkembangan tindak lanjut dari pengaduan dalam penyelesaian sengketa dapat diperoleh melalui sistem informasi sengketa, konflik, dan perkara.

b) Pelaksanaan pengumpulan data

Pada tahapan pelaksanaan pengumpulan data, pejabat yang bertanggung jawab akan melakukan pengumpulan data baik data fisik maupun data yuridis, dan termasuk data-data lain yang bisa memperjelas sengketa tersebut, termasuk dalam hal ini keterangan saksi. Data-data yang sudah

terkumpul akan divalidasi dan untuk data keterangan saksi akan dimuat dalam berita acara.

c) Analisis

Pada tahapan ini, data yang ada akan dianalisis untuk mengetahui letak permasalahannya, apakah ada kesalahan prosedur, tumpukan hak, penyalagunaan pemanfaatan ruang, atau ada kesalahan lain sehingga menimbulkan permasalahan hukum.

Jika kasus yang diadukan merupakan kewenangan dari kementerian yang dalam hal ini seluruh lembaga vertikal yang berada dibawah naungan kementerian agraria, maka hasil analisis tersebut akan diajukan kepada kantor pertanahan setempat. Jika yang diadukan bukan kewenangan dari kementerian agraria, maka pihak badan pertanahan setempat akan mengambil langkah inisiatif untuk memfasilitasi sengketa konflik melalui cara mediasi.

Lanjut dari itu, untuk kasus yang tergolong berat atau memiliki karakteristik tertentu maka pihak kementerian akan membentuk tim untuk menangani kasus tersebut. Kasus yang berkarakteristik tertentu yang dimaksud disini adalah sengketa tanah yang mana nilai jual atau nilai ekonomi, sosial, budaya, kepentingan keamanan dan pertahanan, dan/atau kepentingan umum, melibatkan banyak pihak dan menjadi perhatian masyarakat.

Lanjut dari itu, bapak Asda Ichsanto Utomo menjelaskan bahwa:

Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato adalah penyelesaian sengketa secara non litigasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, yaitu dengan mediasi. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa tanah antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral (pihak ketiga) yang tidak memiliki kewenangan memutuskan. Dimulai dengan pemanggilan para pihak secara terpisah, kemudian dilakukan pemeriksaan lapangan untuk memperoleh kebenaran data, selanjutnya para pihak dipertemukan untuk mencari jalan keluar dari sengketa tanah tersebut. Prosedur mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 6 sampai dengan Pasal 42. Sidang mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan terdiri dari 3 (tiga) kali sidang dengan pendekatan persuasif dimana para pihak dipanggil secara terpisah terlebih dahulu kemudian dipanggil bersama dalam sidang terakhir untuk menyelesaikan permasalahan. Apabila telah dilakukan upaya mediasi atau musyawarah yang telah ditempuh di Kantor Pertanahan, kemudian masih ada pihak-pihak yang belum puas maka dipersilahkan untuk mengajukan gugatan perkara atas tanahnya di pengadilan. Sehingga jika sengketa terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN.

Selain itu beliau juga menjelaskan bahwa, pada dasarnya pengaduan sengketa tanah yaitu baik yang sudah bersertifikat maupun yang sudah bersertifikat, sebagai mana pernyataan beliau dari hasil wawancara di bawah ini:

Pada dasarnya semua objek tanah yang bersengketa dan konflik dapat dimohonkan untuk diajukan mediasi di Kantor Pertanahan, baik tanah yang sudah bersertifikat maupun belum. Hanya saja jika Tanah yang belum bersertifikat, kami kaji dan teliti dahulu alas hak apa yang mereka miliki, kemudian sampai dimana mereka mengurus surat tanahnya (di desa

atau kecamatan), Misalnya mereka memiliki Surat Tanah yang pengurusannya sampai di desa (SPPHT) tiba-tiba dikemudian hari tanah tersebut bersengketa maka ketika dilakukan mediasi selain dihadirkan pihak pengadu dan teradu, Kepala Desa, Aparat Desa, saksi-saksi di sekitar objek tanah yang bersengketa turut dimintai keterangan. Karena mereka yang mengetahui riwayat tanahnya.

Dari hasil penelusuran di atas, peneliti berkesimpulan bahwa peran badan pertanahan dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kabupaten Pohuwato sangat penting, hal ini dapat kita lihat bahwa pihak Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato pada dasarnya semua objek tanah yang bersengketa dan konflik dapat dimohonkan untuk diajukan mediasi di Kantor Pertanahan, baik tanah yang sudah bersertipikat maupun belum bersertifikat. Selain itu adanya tahapan proses yang harus dilalui untuk menyelesaikan sengketa tanah atau sengketa batas tanah yaitu: (1) menerima pengaduan masyarakat, (2) melakukan pengumpulan data, (3) analisis data, (4) melakukan proses mediasi baik untuk tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

Dari hasil penelitian ini, peneliti berkesimpulan bahwa:

- 1) Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah yaitu: (1) objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah, (2) pemilik tanah tidak melakukan pemeliharaan batas-batas tanah, (3) pemilik tanah tidak mengetahui letak dan batas tanah secara pasti, (4) adanya tindakan penyerobotan lahan yang dilakukan secara sengaja oleh orang lain.
- 2) Peran badan pertanahan dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kabupaten Pohuwato sangat penting, hal ini dapat kita lihat bahwa pihak Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato pada dasarnya semua objek tanah yang bersengketa dan konflik dapat dimohonkan untuk diajukan mediasi di Kantor Pertanahan, baik tanah yang sudah bersertipikat maupun belum bersertifikat. Selain itu adanya tahapan proses yang harus dilalui untuk menyelesaikan sengketa tanah atau sengketa batas tanah yaitu: (1) menerima pengaduan masyarakat, (2) melakukan pengumpulan data, (3) analisis data, (4) melakukan proses mediasi baik untuk tanah yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

5.2 SARAN

Adapun saran peneliti yaitu:

- 1) Pihak Badan Pertanahan Kabupaten Pohuwato seharusnya melakukan sosialisasi terkait masalah penyelesaian sengketa tanah.
- 2) Melibatkan akademisi dalam penelitian hukum terkait pertanahan di Kabupaten Pohuwato.

Daftar Pustaka

- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Henny Saida Flora, 2008, *Hubungan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah*”, Pro Justitia
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Meray Hendrik Mezak, 2006, *Pendaftaran Tanah sebagai Tertib Administrasi Pertanahan dan Jaminan Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak-hak atas Tanah*”. Ghalia. Bandung
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta