

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan harta berharga yang harus dijaga oleh manusia karena merupakan kebutuhan yang sangat penting untuk berteduh dan untuk bertempat tinggal, disamping itu pertumbuhan penduduk kian bertambah serta terbatasnya lahan pertanian untuk ditinggali, akibatnya banyak perselisihan di masyarakat terkait kepemilikan tanah. Tanah sendiripun bukanlah benda tanpa batas, tanah pun memiliki batas. Adanya batas tersebut membuat pemilik tanah tidak dapat mengelola tanah seenaknya dan harus memperhitungkan tanah disekitarnya.<sup>1</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka dimaksudkan agar pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi pemetaan dan pengukuran tanah sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun proses sebelum pendaftaran tanah terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk mengetahui ukuran tanah yang akan didaftarkan yang

---

<sup>1</sup> Satria Braja Hariandja dkk, "Perindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Objek Yang Sama (Studi Putusan Nomor putusan 55 Pdt. G.2007/PN.RAP)" Jurnal Hukum Kaidah Vol. 18 No. 03, 2019, Hal 59.

kemudian untuk dibuat gambar atau peta lokasi tanah tersebut. Dengan demikian untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai objek hak atas tanah, maka setiap pengukuran harus ditetapkan lebih dahulu batas-batas tanah yang akan diukur dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut. Cara penetapan batas tanah yang demikian tersebut disebut penetapan batas tanah secara kontradiktur

Sengketa pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi sampai saat ini. Pada awalnya sengketa pertanahan hanya terjadi antara para pihak perseorangan, tapi saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor pertambangan sampai pada wilayah tambak pesisir selama ini sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan maupun jalur luar pengadilan.

Salah satu sengketa yang banyak terjadi adalah sengketa mengenai batas tanah yang disebabkan banyak hal, karena tanah yang belum didaftarkan bisa juga karena adanya pihak ketiga yang menguasai tanah tersebut, penyelesaian sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak ada penyelesaian yang baik dapat menyebabkan adanya pihak yang dirugikan serta melakukan gugatan ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah bisa melalui dua jalur yaitu, lewat jalur Pengadilan (*litigasi*), dan melalui jalur Mediasi (*Non-litigasi*). Kebanyakan masyarakat yang bersengketa tanah, mereka biasanya menempuh melalui jalur Mediasi, dikarenakan, cepat, *efisien*, dan murah.

---

<sup>2</sup> Elsa Syahrief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Popular Gramedia, hal. 4.

Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara ini digolongkan dalam media *non-litigasi* yaitu merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa yang kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap konflik atau sengketa yang bersifat *win-win solution*. ADR dikembangkan oleh para praktisi hukum dan akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.<sup>3</sup>

Menurut Kepala Subseksi Sengketa, Konflik dan Perakara Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu, masyarakat pemilik tanah di Kabupaten Indramayu terutama yang belum mempunyai sertifikat tanah atau masih terdaftar dalam buku tanah desa dan belum ada tanda batasnya. Walaupun ada tanda batas tanah, bentuk maupun ukurannya masih belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pemilik tanah yang menelantarkan tanahnya juga tanpa tahu batasnya yang mana karena ditinggal oleh pemiliknya dalam waktu yang lama. Hal ini bisa terjadi karena pertama, masyarakat belum mengetahui adanya ketentuan yang mengatur tentang bentuk dan ukuran tanda batas tanah. Kedua, masyarakat enggan memelihara tanahnya dan ditelantarkan begitu saja, tanpa diberi batas atau pagar. Ketiga, kalau sudah diberi tanda batas, mereka tidak mengetahui kalau tanda batasnya tersebut sudah hilang atau rusak.

Banyak permasalahan sengketa pertanahan yang muncul ditengah-tengah masyarakat, tak terkecuali di Kabupaten Indramayu Jawa Barat. Bahwa pada tahun 2019 H. Suharjo Suyanto membeli sebidang tanah kepada Bpk Abdurachman seluas 600 m<sup>2</sup> di desa Karangmalang

---

<sup>3</sup> Rachmadi Usman, 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 4.

kecamatan Indramayu. Bapak H. Suyanto ini berencana akan membangun pagar disekeliling batas tanahnya, yang nantinya tanah tersebut akan dibangun rumah, akan tetapi, tetangga batas yang bernama H. Saein ini merasa ada kejanggalan dengan didirikannya pagar oleh H. Suyanto, karena H. Saein merasa tanahnya terserobot oleh H. Suyanto. maka dengan itu, H. Saein meminta penjelasan kepada Abdurachman pemilik tanah sebelumnya dan H. Suyanto pemilik tanah yang baru, mengapa batas tanahnya menjadi berubah dan seakan terserobot oleh tanah milik H. Suyanto ini. Karena masing-masing pihak mempunyai argumen dan bukti kepemilikan tanah yang sah menurut masing-masing pihak, maka H. Saein membawa masalah ini ke kantor pertanahan, guna mencari solusi jalan tengah melalui mediasi.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait dengan judul skripsi yaitu **Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka permasalahan dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimanakah penyelesaian Sengketa Batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu?

2. Apa saja faktor penghambat yang ditemui Kantor Pertanahan Indramayu dalam proses penyelesaian Mediasi Sengketa Batas Tanah?

### C. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan penelitian ini adalah untuk mendalami berbagai aspek permasalahan-permasalahan berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang ingin dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan.
2. Untuk mengetahui apa saja faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu.

### D. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis

Sebagai usaha penulis memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam dari penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Indramayu. Juga sebagai salah satu syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi strata satu pada prodi Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati

2. Bagi Masyarakat



Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan kepada masyarakat khususnya para pemilik tanah tentang pentingnya menjaga tanah agar tidak menjadi masalah di kemudian hari.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Sebagai makhluk sosial atau *zoon politicon* manusia tidak bisa hidup tanpa adanya manusia lain. Hal ini menjadikan kehidupan manusia di bumi ini berkelompok-kelompok dan hidup secara bermasyarakat. Pertumbuhan penduduk yang tinggi serta meningkatnya iklim pembangunan menjadikan kebutuhan tanah untuk tempat tinggal ataupun kepentingan lainnya akan semakin meningkat.<sup>4</sup> Sedangkan luas tanah tetap, maka perlu usaha yang lebih untuk mendapatkan sebidang tanah sehingga tak jarang terjadi perebutan tanah, baik tanah yang belum jelas kepemilikannya maupun tanah yang sudah jelas kepemilikannya hal demikianlah yang sering memicu terjadinya sengketa tanah. Sengketa tanah adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui msyawarah atau melalui pengadilan.<sup>5</sup>



---

<sup>4</sup> Bambang Tri Cahyono, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hlm. 16.

<sup>5</sup> Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm. 8.

Pendaftaran tanah adalah langkah awal untuk memperoleh kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya bagi pemilik hak atas tanah, dengan dilakukannya pendaftaran tanah akan menghasilkan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah yaitu sertifikat hak atas tanah.<sup>6</sup> Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan penyesuaian antara data fisik dan data yuridis. Data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas, luas dan ada/tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya sedangkan data yuridis adalah keterangan status hukum bidang tanah atau satuan rumah susun yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>7</sup>

Masalah yang sering timbul berkaitan dengan data fisik dapat berupa perbedaan batas bidang tanah dalam surat ukur dengan batas fisik tanah yang ada, penggunaan tanah melebihi pemilikan hak tanahnya, ataupun hilang/pudarnya batas-batas tanah sehingga memicu timbulnya konflik. Konflik merupakan situasi atau kondisi adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak.<sup>8</sup>

Badan Pertanahan Nasional berwenang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mekanisme pelayanan pengaduan dan informasi, pengkajian, penanganan, penyelesaian konflik pertanahan

---

<sup>6</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 6.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 74.

<sup>8</sup> Sarjita, *Op Cit.*, hlm. 7

dan bantuan hukum serta perlindungan hukum.<sup>9</sup> Sehingga masyarakat yang merasa kepentingan dan haknya dirugikan dapat melakukan pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional Setempat untuk mengajukan keberatankeberatan maupun tuntutan hak atas tanahnya serta dapat meminta dilakukan pengukuran tanah kembali ke Badan Pertanahan Nasinonal agar mendapat kejelasan mengenai mengenai status tanah, kepemilikan tanah serta dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan. Atas dasar pengaduan keberatan yang disampaikan, Badan Pertanahan Nasional berwenang dalam memfasilitasi perdamaian antara para pihak yang berselisih melalui upaya mediasi sehingga dapat menghasilkan keputusan yang tidak akan merugikan salah satu pihak terutama pemegang hak atas tanah.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penulisan adalah penelitian Yuridis Empiris atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.<sup>10</sup> Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative secara *in action* pada

---

<sup>9</sup> Sarjita, *Op Cit.*, hlm. 12

<sup>10</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, 2012, Rineka Cipta, hlm. 126

setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>11</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>12</sup>

## 2. Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer penelitian hukum ini adalah sebagai berikut.

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

---

<sup>11</sup> Abdul Mukadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, 2004, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 134

<sup>12</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, 2002, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 15

5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun  
2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Bahan Hukum Sekunder penelitian ini adalah bahan yang  
memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti  
Rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, atau  
pendapat pakar hukum serta buku-buku pustaka yang erat  
dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk  
atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan  
hukum sekunder, seperti Kamus (hukum).

### 3. Analisis Data

Pada penelitian hukum normatif pengolahan data pada hakikatnya  
kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan  
hukum tertulis, sistematisasi berarti yang membuat klarifikasi terhadap  
bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan penulisan serta  
analisis dan kontruksi.<sup>13</sup>



## G. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan  
Kabupaten Indramayu Jalan Golf, Lemahmekar, Kec. Indramayu,  
Kabupaten Indramayu 45212. Sebagai instansi yang berwenang  
menangani mediasi dan konflik pertanahan. Dikarenakan tempat  
tersebut dipilih sebagai lokasi penelitian dengan pertimbangan

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, op. cit.

memenuhi karakteristik untuk mendapatkan gambaran mengenai masalah yang akan ditulis.

