

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah Negara hukum sehingga segala aspek kehidupan warga negara diatur oleh negara termasuk diantaranya adalah dalam aspek pertanahan.¹ Hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi.² Peran tanah bagi manusia bukan hanya sekedar sebagai tempat untuk melangsungkan kehidupan saja tetapi dengan segala manfaat yang ada pada tanah dapat menjadi sumber perekonomian bagi mereka yang menguasai atau memiliki tanah tersebut. Maka dari itu tanah harus dikelola dengan baik sehingga seluruh kekayaan yang terkandung di dalamnya dapat dimaksimalkan untuk kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Akibat dari Pengelolaan tanah kurang baik akan menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan yang apabila dibiarkan maka akan

¹Khunaifi Alhumami, 2016, “Melindungi Kedaulatan Tanah Indonesia Dari Penguasaan Orang Asing: Tinjauan Atas Putusan Praperadilan Nomor 07/PID.Prap/2015.PN.Dps”, jurnal rechts vinding, 5 (1): 51-67 diakses pada tanggal 5 Oktober 2017 pukul 19.35

²Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana, Hal. 9.

menimbulkan sengketa tanah.³ Munculnya sengketa dapat dikarenakan adanya perbedaan pandangan, pengertian atau pemahaman atas suatu masalah atau hal tertentu.⁴ Terdapat 2 (dua) corak sengketa tanah di Indonesia yaitu sengketa yang bersifat horizontal dan sengketa yang bersifat vertikal. Sengketa horizontal ditunjukkan pada sengketa yang terjadi antar warga masyarakat sedangkan sengketa vertikal terjadi antara rakyat dengan pemilik modal dan atau negara termasuk juga Badan Usaha Milik Negara (BUMN).⁵

Sengketa horizontal mengenai batas-batas tanah banyak terjadi di masyarakat. Penguasaan bidang tanah yang tidak sesuai dengan bukti pemilikan haknya sering memicu timbulnya konflik. Sebagai contoh seseorang yang membangun sebuah bangunan yang melewati batas-batas tanah miliknya dan masuk kewilayah tanah milik orang lain. Hal demikian itu akan merugikan pemilik hak atas tanah yang dilanggar batas-batas tanahnya. Hal tersebut bisa terjadi karena adanya kesalahpahaman mengenai letak tanah, luas tanah dan batas-batas tanahnya. Perbedaan pendapat mengenai batas bidang tanah bisa saja terjadi dikarenakan batas-batas fisik yang telah disepakati para pihak telah rusak, hilang atau sudah pudar sehingga sulit dikenali lagi batas-batasnya.

Jika terjadi hal demikian para pihak dapat meminta pengukuran bidang tanah kembali ke Badan Pertanahan Nasional. Namun jika tidak

³Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, Hal. 128.

⁴Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jaja Pustaka, hal. 17.

⁵*Ibid*, hal. 55.

terselesaikan, para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur pengadilan (litigasi) ataupun di luar pengadilan (non litigasi). Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dapat menjembatani kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya mediasi dan mengupayakan perdamaian untuk kedua belah pihak.

Sejatinya pemberian tanda batas pada bidang tanah dengan patok atau tanda bataslainnya haruslah di ketahui dan disepakati para pihak yang tanahnya bersebelahan serta harus disaksikan oleh pejabat terkait dalam hal ini bisa Kepala Desa ataupun petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna menghindari kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan yang mungkin timbul dikemudian hari. Karena kesepakatan ini menjadi dasar diterbitkannya surat ukur dan sertifikat hak atas tanah.⁶ Sehingga jelas antara satu hak atas tanah tertentu dengan hak atas tanah lainnya serta dapat menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan.⁷

Munculnya sengketa pertanahan tidak bisa dilepaskan pula dari arti pentingnya penguasaan tanah bagi seseorang, yang dengan sendirinya akan akan mendorong timbulnya usaha untuk merebut kembali atau mempertahankan hak atas tanahnya.⁸ Maka dari itu jaminan kepastian Hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan sangat penting mengingat semakin tingginya kebutuhan manusia ataupun badan hukum akan tanah. Jaminan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan berarti

⁶*Ibid*, hal. 95.

⁷A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hal.95.

⁸Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, hal. 128.

setiap warga negara dapat memiliki dan menguasai tanah secara aman tanpa adanya gangguan baik dari sesama warga negara maupun dari penguasa.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP BATAS-BATAS TANAH (STUDI KASUS BADAN PERTANAHAN BOYOLALI).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, dalam melakukan pengkajian terhadap permasalahan yang dibahas lebih lanjut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa batas-batas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional Boyolali?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa batas-batas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam permasalahan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan penyelesaian sengketa batas-batas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional Boyolali?
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa batas-batas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat atau berguna baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

- a. Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dan pemahaman mengenai penyelesaian sengketa batas-batas tanah dan perlindungan pemegang hak atas tanah bila terjadi sengketa batas-batas tanah.
- b. Untuk memberi sumbangan pikiran dan manfaat dalam mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.

2. Manfaat praktis

Secara praktis diharapkan dari hasil penelitian ini dapat menambah pemahan dan pengetahuan mengenai bagaimana perlindungan pemegang hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa terhadap batas-batas tanah.

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 meningkat⁹ 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.¹⁰

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.¹¹ 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 diatasnya 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.¹²

⁹Bambang Tri Cahyo, 1983, *Pertanahan*, Yogyakarta: Liberty, hal 16.

¹⁰Sarjita, *Op Cit.*, hal. 8.

¹¹A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hal. 6.

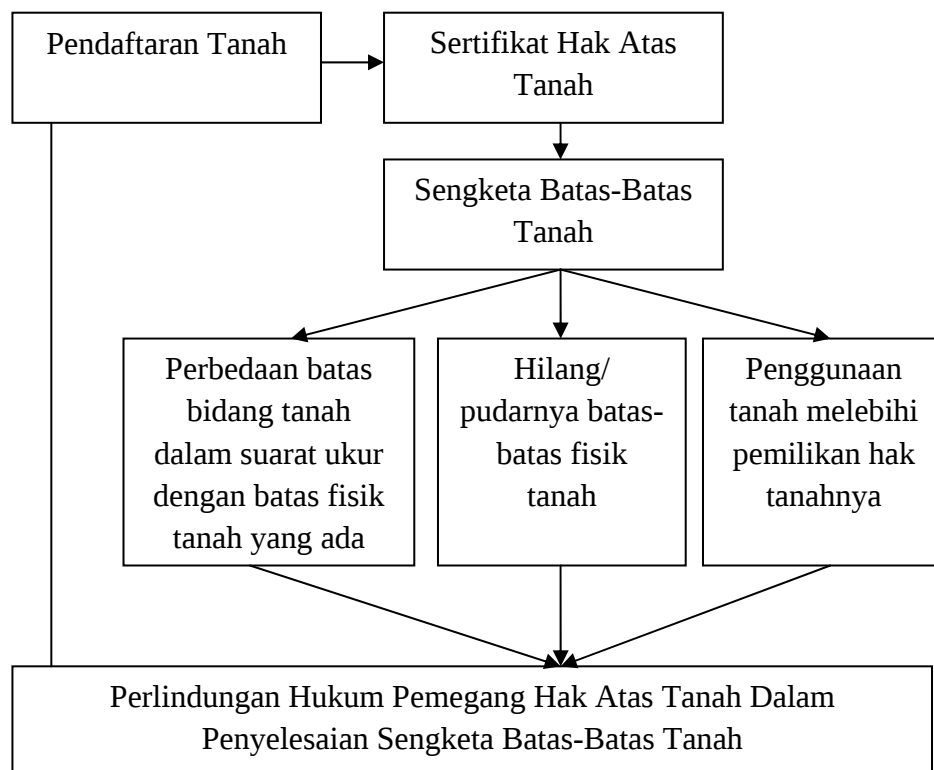
¹²A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hal.74.

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.¹³

Badan Pertanahan Nasional berwenang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mekanisme pelayanan pengaduan dan informasi, pengkajian, penanganan, penyelesaian konflik pertanahan dan bantuan hukum serta perlindungan hukum.¹⁴ Sehingga masyarakat yang merasa kepentingan dan haknya dirugikan dapat melakukan pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional Setempat untuk mengajukan keberatan-keberatan maupun tuntutan hak atas tanahnya serta dapat meminta dilakukan pengukuran tanah kembali ke Badan Pertanahan Nasional 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.

¹³Sarjita, *Op Cit.*, hal. 7.

Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai mediator dalam memediasi para pihak sebagai upaya penyelesaian sengketa batas-batas tanah. Mediasi dilakukan dengan metode musyawarah dengan tujuan supaya tidak ada pihak yang dirugikan (*win-win solution*). Setelah tercapai kata mufakat dalam musyawarah maka akan dituangkan dalam sebuah kesepakatan yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersepakat sehingga para pihak harus melaksanakannya kesepakatan dengan itikad baik. Perjanjian Kesepakatan tersebut dapat didaftarkan ke Pengadilan Negeri untuk dapat penetapan dari hakim agar jika terdapat pelanggaran mengenai perjanjian kesepakatan tersebut pihak yang dirugikan dapat meminta Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi. Penelitian ini digambarkan dengan bagan kerangka pemikiran sebagai berikut :



F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris yakni penelitian yang bertujuan untuk memecahkan masalah dengan memadukan bahan hukum primer yang diperoleh di lokasi penelitian dengan peraturan-peraturan tertulis untuk kemudian dikaji implementasinya di lapangan yakni terkait dengan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penyelesaian Sengeketa Batas-Batas Tanah (Studi Kasus Badan Pertanahan Boyolali).

2. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala, fakta atau keadaan dalam suatu masyarakat tertentu.¹⁵ Sehingga dapat mendiskripsikan secara cermat dan teliti mengenai Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penyelesaian Sengeketa Batas-Batas Tanah (Studi Kasus Badan Pertanahan Boyolali).

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian penulis mengambil lokasi di Badan Pertanahan Kabupaten Boyolali yang beralamat di jalan Perintis Kemerdekaan, Boyolali, Jawa Tengah. Pengambilan lokasi ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa sumber data yang tersedia di lokasi tersebut

¹⁵Sukandarumidi, 2006, *Metodologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*, Yogyakarta: gadjah mada university press, hal. 104.

memungkinkan untuk dilakukan penelitian yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Batas-Batas Tanah (Studi Kasus Badan Pertanahan Boyolali).

4. Jenis Data

Data yang disajikan dari sumber-sumber data yang meliputi data sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer berupa data yang diperoleh langsung dari sumber pertama¹⁶ berupa fakta atau keterangan yang langsung diperoleh melalui wawancara dengan pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Boyolali secara langsung di lokasi penelitian.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sedangkan bahan hukum

¹⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hal.30.

sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui buku-buku, jurnal, artikel ilmiah dan literatur-literatur yang berkaitan dengan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa batas-batas tanah.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian, dikenal tiga jenis alat pengumpulan data yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan dan observasi serta wawancara atau interview.¹⁷ Dalam pengumpulan data penulis menggunakan studi kepustakaan yakni metode pengumpulan data melalui dokumen-dokumen, literatur serta peraturan perundang-undangan serta peraturan hukum yang berkaitan dengan obyek penelitian. Selain itu penulis juga menggunakan studi lapangan yang dilakukan secara langsung dengan menggunakan teknik wawancara di lokasi penelitian.

6. Metode Analisis Data

Metode analisa data dilakukan secara kualitatif yang berupa data-data dalam bentuk kata-kata atau kalimat, sedangkan penarikan kesimpulan menggunakan logika deduktif yaitu pola berpikir yang bertitik tolak dari pernyataan yang bersifat umum, dan menarik kesimpulan yang bersifat khusus.¹⁸ Proses analisis data diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan selanjutnya akan diterapkan dalam pelaksanaan penelitian lapangan

¹⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, jakarta: UI Press, hal. 21.

¹⁸ Sukandarrumidi, *Op.Cit.*, hal. 40.

G. Sistematika Skripsi

Hasil penelitian akan disusun dalam format empat (4) bab untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai apa yang akan penulis uraikan dalam penelitian ini. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

BAB I berisi tentang pendahuluan terdiri dari uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, sistematika skripsi.

BAB II berisi tentang landasan teori atau tinjauan pustaka yang menguraikan tinjauan umum tentang sengketa tanah, tinjauan umum tentang penyelesaian sengketa tanah dan tinjauan umum mengenai perlindungan hukum pemegang hak atas tanah.

BAB III berisi tentang pembahasan hasil penelitian dimana penulis akan menguraikan tentang penyelesaian sengketa batas-batas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional Boyolali dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penyelesaian sengketa terhadap batas-batas tanah.

BAB IV berisi tentang Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA