

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bernegara, perseorangan, dan masyarakat, tanah merupakan benda yang sangat dibutuhkan. Permasalahan pertanahan saat ini bukan saja tuntutan hak-hak atas tanah, tetapi juga menyangkut kewenangan dibidang pertanahan antara pemerintah pusat, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota. Kewenangan pemerintah bidang pertanahan sebagaimana diatur Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagai kewenangan yang bersifat sentralistik.¹ Seperti yang telah diuraikan bahwa tanah memegang peran penting bagi kehidupan manusia sehingga terdapat ketentuan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan tanah.²

Menurut Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2. Hak milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Orang-orang asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah dengan hak pakai dan hak sewa

¹ Ria Fitri, *Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah*, Banda Aceh, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Vol.20 No.3, Desember 2018, hlm 422.

² Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 5.

untuk bangunan yang luas dan jangka waktu terbatas. Demikian pula, badan-badan hukum pada prinsipnya tidak dapat mempunyai tanah hak milik.³

Negara Indonesia adalah negara hukum dimana semua aktivitas yang dilakukan oleh warga negara diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam kepemilikan hak milik juga diatur dalam UUD 1945. Pasal 28 H ayat (4) setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Ada berbagai macam hak milik seperti hak milik atas tanah agar tanah yang kita miliki tidak diambil sewenang-wenang oleh orang lain maka tanah tersebut harus didaftarkan dan disertifikatkan.

Tanah harus di daftarkan pada badan pertanahan nasional agar dapat menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, mengikuti pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

³Ibid, hlm 59.

⁴ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dari bunyi pasal tersebut di atas, jelas sekali bahwa tujuan diadakan pendaftaran oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai: Letak, batas, dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.⁵

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah dan bukan oleh swasta. Dalam hal ini, secara operasional instansi penyelenggaraannya ialah kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, yang terdapat pada setiap daerah tingkat II kabupaten atau kotamadya. Seksi pendaftaran tanah tersebut melaksanakan kegiatannya di wilayah kabupaten/kotamadya.

Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua sistem , yaitu:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa /kelurahan secara individual atau massal.⁶

Dalam menjalankan aktivitas kehidupan, terjadinya persinggungan antara manusia ataupun badan hukum, baik dalam bentuk hubungan antar

⁵ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah DiIndonesia*, Penebar swadaya Grup, Jakarta, 2012, hlm 11.

⁶ Ibid, hlm 14-15.

pribadi maupun transaksibisnis dapat menimbulkan reaksi. Persinggungan tersebut dapat menimbulkan reaksi positif, yaitu reaksi yang tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak ataupun reaksi negatif, yaitu reaksi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga menyebabkan terjadinya sengketa.⁷

Perselisihan berawal dari salah pengertian antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya. Sudah merupakan hal yang bersifat kodrati apabila manusia memiliki pemikiran dan pandangan-pandangan yang berbeda antara satu dan yang lainnya. Hal ini disebabkan oleh adanya proses interaksi antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya. Interaksi yang dimaksudkan dalam hal ini adalah tidak adanya komunikasi diantara para pihak yang kemudian memunculkan perselisihan.⁸ Perselisihan, disebabkan karena ada perluasan tanah yang dilakukan oleh seseorang secara sepihak dan merugikan pihak lain. perbedaan pendapat yang berasal dari perbedaan pemikiran, keinginan, dan penyampaian verbal yang tidak baik. Suatu perselisihan yang berujung pada konflik, selain disebabkan oleh karakter sifat dari seseorang yang merupakan faktor internal dalam diri yang bersangkutan, juga dapat terjadi oleh adanya faktor-faktor eksternal berupa aturan-aturan yang berlaku bagi setiap orang.⁹

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu wajib

⁷ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan: Negosiasi, Mediasi, Konsultasi dan Arbitrase*, Transmedia Pustaka, Jakarta Selatan, 2011, hlm 1.

⁸Ibid hlm 3.

⁹Jimmy Joses Sembiring, Op Cit., hlm 4.

diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya“. Dari ketentuan pasal ini dapat disimpulkan bahwa suatu sengketa muncul diantara para pihak sejak salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Sebagai akibat tidak dipenuhinya kewajiban tersebut, tentunya menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Adanya kerugian ini tentunya dapat menimbulkan sengketa diantara para pihak. Dapat terjadi salah satu pihak berargumen prestasi yang seharusnya dipenuhi tidak dapat dijalankan disebabkan adanya faktor yang tidak terduga atau dengan berbagai macam alasan lainnya. Argument ini tentunya tidak dapat diterima oleh pihak lainnya yang menderita kerugian dan tetap memaksakan pihak yang tidak menjalankan kewajibannya untuk sesegera mungkin melaksanakan kewajibannya.

Adanya paksaan tentu tidak begitu saja diterima oleh salah satu pihak sehingga keadaan ini kemudian berubah menjadi sengketa diantara para pihak karena masing-masing pihak menganggap dirinyalah yang benar dan pihak lainnya yang bersalah. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya karena suatu kesalahan, berarti pihak yang melakukan kesalahan tersebut wajib untuk mengganti kerugian. Namun, pihak yang melakukan kesalahan dapat saja berkilah bahwa perbuatannya bukanlah merupakan suatu kesalahan sehingga tidak ada kewajiban bagi dirinya untuk memberikan ganti rugi. Hal ini tentunya tidak dapat diterima oleh pihak yang menderita kerugian karena baginya, perbuatan tersebut merupakan kesalahan dari pihak lain. Sebagaimana yang telah

diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa munculnya suatu sengketa dapat berdasarkan pada wanprestasi, perbuatan melawan hukum dan sengketa tersebut muncul disebabkan adanya kerugian yang diderita oleh pihak lainnya dan pihak yang menimbulkan kerugian tidak merasa bahwa dirinya tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.¹⁰

Proses penyelesaian sengketa ada berbagai macam proses penyelesaian mulai dari penyelesaian melalui litigasi dan proses penyelesaian melalui non litigasi. Penyelesaian melalui litigasi yaitu diselesaikan melalui pengadilan sedangkan proses penyelesaian non litigasi bisa diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, konsiliasi, dan negosiasi. Dari semua proses penyelesaian sengketa diatas masyarakat lebih banyak memilih proses penyelesaian melalui proses mediasi karena proses mediasi paling banyak keuntungan dari pada proses penyelesaian sengketa yang lainnya salah satunya adalah proses mediasi dapat diselesaikan dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka menarik untuk dikaji dan dibahas, serta diteliti. Penulis tertarik melakukan penelitian karya ilmiah dengan judul : **“PENYELESAIAN SENGKETA BIDANG TANAH HAK MILIK NO. 2988 DAN HAK MILIK NO. 2997 DESA SUKOHARJO KECAMATAN MARGOREJO KABUPATEN PATI MELALUI MEDIASI.”**

¹⁰Ibid hlm 5-7.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa bidang tanah hak milik no. 2988 dan hak milik no. 2997 Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati melalui mediasi?
2. Apakah hambatan yang dihadapi dan solusi dalam menyelesaikan sengketa bidang tanah hak milik no. 2988 dan hak milik no. 2997 Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati melalui mediasi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dapat mengetahui proses penyelesaian sengketa tentang batas bidang tanah hak milik no. 2988 dan hak milik no. 2997 Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati.
2. Dapat mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses penyelesaian sengketa bidang tanah hak milik no. 2988 dan hak milik no. 2997 Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan kegunaan secara teoritis dan secara praktis, yaitu:

1. Kegunaan teoritis, dapat menambah wawasan dalam pengetahuan ilmu hukum khususnya proses penyelesaian sengketa bidang tanah hak milik melalui mediasi.
2. Kegunaan praktis, dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait dalam proses penyelesaian sengketa batas bidang tanah hak milik melalui mediasi.

E. Terminologi

Terminologi ini digunakan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai judul yang ditulis agar tidak terjadi kesalah pahaman. Berikut adalah istilah-istilah dalam judul yang akan penulis jelaskan:

1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

2. Sengketa

Berdasarkan Undang-undang No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang secara sumir mendefinisikan suatu sengketa sebagai beda pendapat di antara para pihak.¹¹

3. Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan perantaraan pihak ketiga, yakni pihak yang memberi masukan-masukan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.¹²

¹¹ Jimmy Joses Sembiring, Op Cit., hlm 7.

4. Tanah

Tanah merupakan lapisan struktur bumi yang berada paling atas diantara struktur lainnya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ini digunakan agar mempermudah peneliti untuk menyelesaikan penelitian dan mendapatkan data yang sesuai dengan kebenaran. Metode yang digunakan antara lain:

1. Metode Pendekatan

Penulis menggunakan metode yuridis sosiologis dalam melaksanakan penelitian ini. Pendekatan yuridis sosiologis digunakan karena dapat memberikan data yang sesuai dengan fakta. Dalam pendekatan ini mengharuskan peneliti untuk melakukan penelitian secara langsung di lapangan, agar mendapatkan data yang sesuai dengan apa yang diinginkan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan penulis mempunyai sifat deskriptif analisis metode ini digunakan agar dapat memberikan pemahaman yang lebih terhadap obyek yang sedang diteliti.

3. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan data sekunder:

¹²Ibid, hlm 28.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang cara memperolehnya melalui wawancara yang dilakukan secara langsung dengan objek yang sedang diteliti, agar mendapatkan data yang sesuai dengan apa yang diinginkan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang cara memperolehnya dengan melakukan studi kepustakaan. studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku yang ada kaitanya dengan penelitian, agar hasil penelitian lebih sempurna dengan menambahkan teori-teori yang tidak didapatkan dalam proses wawancara.

1) Bahan Hukum Primer

Peraturan yang digunakan dalam penulisan ini sebagai berikut:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan DasarPokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c) Undang-undang No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan yang digunakan dalam penulisan ini diambil dari buku-buku hukum dan jurnal yang mempunyai keterkaitan dengan judul skripsi.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik-teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Mengumpulkan data dengan cara menganalisa hal-hal yang ada dalam buku yang berkaitan dengan judul. Studi kepustakaan ini dilakukan pada Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung.

b. Studi Dokumen

Pada studi dokumen ini didapat dari dokumen tertulis yang diperoleh dari pihak-pihak yang terkait dalam penelitian seperti ketua bidang sengketa, anggota atau karyawan bidang sengketa dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Data yang sudah didapat lalu dianalisis untuk dijadikan bahan dalam penulisan ini.

c. Wawancara

Metode ini dilakukan dengan cara tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan, ketua bidang sengketa dan karyawan yang bertugas pada bagian sengketa dalam penelitian, agar mendapatkan data yang sesuai dengan apa yang diharapkan penulis.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang beralamat di Jl. Pati-Kudus Km. 1. Serta pihak-pihak yang terkait dalam penelitian seperti ketua bidang sengketa, anggota atau karyawan bidang sengketa dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisis data adalah metode deskriptif analisis. Deskriptif analisis adalah data yang didapat tidak data angka melainkan data yang dinyatakan responden secara lisan atau tertulis. Dari hasil penelitian dilakukan pengecekan data, apakah data tersebut layak dimasukkan dalam penelitian atau tidak. Teknik meringkas juga digunakan agar hasil penelitian tidak terlalu berlebihan dan lebih mudah dipahami.

G. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun menjadi 4 (empat) bab agar proses penulisan lebih mudah yaitu: Bab I membahas tentang pendahuluan, Bab II tentang tinjauan pustaka, Bab III tentang hasil penelitian dan pembahasan, Bab IV tentang penutup. Sistematika penulisan ini dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pendahuluan ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian mencakup (pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, sumber data penelitian, metode pengumpulan data, lokasi dan

subyek penelitian, dan analisis data penelitian) sistematika penulisan, jadwal penelitian dan daftar pustaka.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan umum tentang hak atas tanah terdiri dari pengertian hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, sifat hak atas tanah, cara memperoleh hak atas tanah. Tinjauan umum tentang sengketa tanah terdiri dari pengertian sengketa tanah, macam-macam sengketa tanah, tahap terjadinya sengketa tanah, penyebab terjadinya sengketa tanah, dan macam-macam penyelesaian sengketa tanah. Sengketa berdasarkan perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dan pembahasan di bab ini menyajikan data yang didapat dari responden yang berisi tentang proses penyelesaian sengketa perbatasan tanah hak milik dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam menyelesaikan sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

BAB IV : PENUTUP

Bagian terakhir dalam skripsi ini berisi tentang kesimpulan dan saran berdasarkan hasil penelitian yang telah ditulis.

DAFTAR PUSTAKA

H. Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian yang diharapkan supaya proses wisuda sesuai dengan target adalah sebagai berikut :

No.	Kegiatan	Bulan				
		November	Desember	Januari	Februari	Maret
1.	Proposal					
2.	Tinjauan Pustaka					
3.	Hasil Penelitian					
4.	Kesimpulan Dan Saran					
5.	Sidang					