

**ANALISIS PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM MENYELESAIKAN KASUS
SENGKETA BATAS TANAH DI KABUPATEN PEKALONGAN**

TESIS



Oleh :

Rifqi Wirawan

NIM : 21302100144

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**ANALISIS PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM MENYELESAIKAN KASUS
SENGKETA BATAS TANAH DI KABUPATEN PEKALONGAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

**ANALISIS PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM MENYELESAIKAN KASUS
SENGKETA BATAS TANAH DI KABUPATEN PEKALONGAN**

TESIS

Oleh :

Rifqi Wirawan

NIM : 21302100144

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

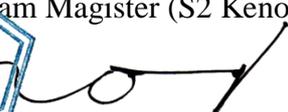
Pembimbing
Tanggal,


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 06-1508-7903

**ANALISIS PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM MENYELESAIKAN KASUS
SENGKETA BATAS TANAH DI KABUPATEN PEKALONGAN**

TESIS

Oleh :

Rifqi Wirawan

NIM : 21302100144

Program Studi : Kenotariatan

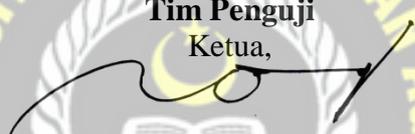
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 23 November 2023

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

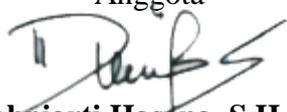
NIDN. 06-1508-7903

Anggota


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

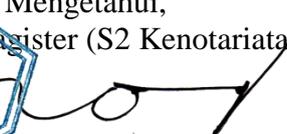
NIDN: 06-2004-6701

Anggota


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan) (M.Kn)


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 06-1508-7903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rifqi Wirawan

NIM : 21302100144

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

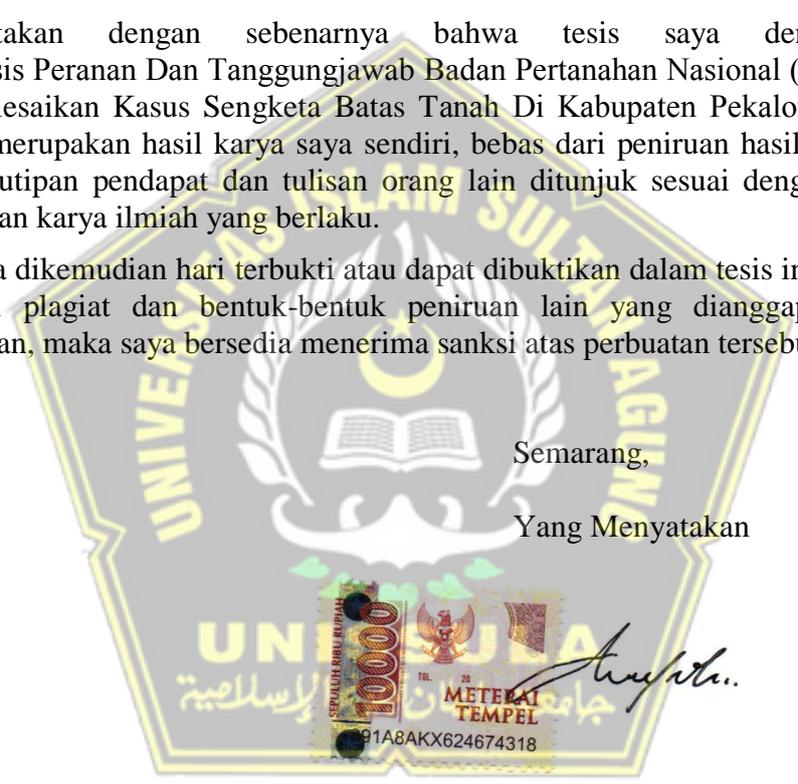
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Peranan Dan Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah Di Kabupaten Pekalongan” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2023

Yang Menyatakan



Rifqi Wirawan
21302100144

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rifqi Wirawan
NIM : 21302100144
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Analisis Peranan Dan Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah Di Kabupaten Pekalongan”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2023

Yang Menyatakan



Rifqi Wirawan
21302100144

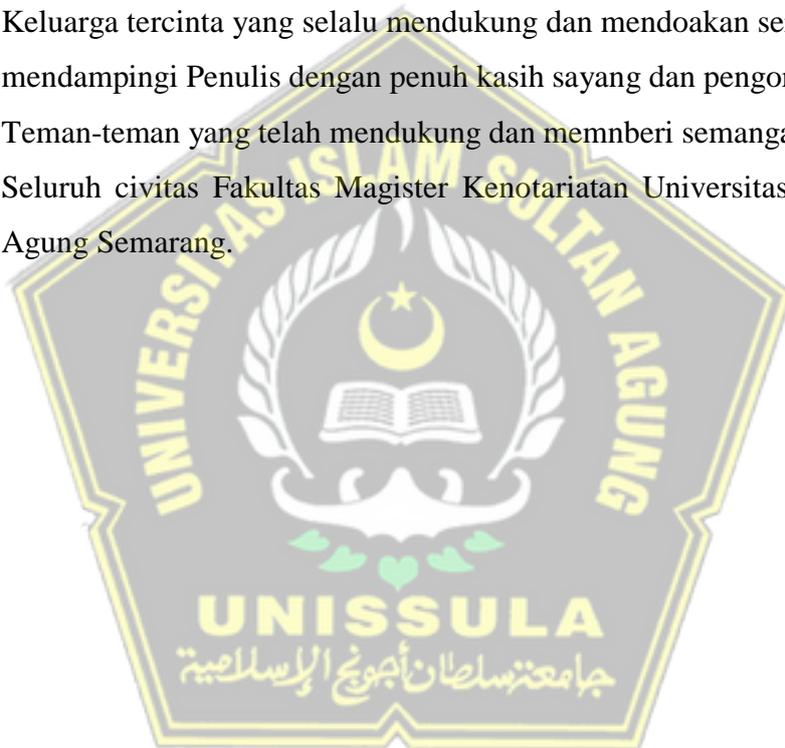
MOTTO

“Hukum bernilai bukan karena itu adalah hukum,
melainkan karena ada kebaikan di dalamnya”

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



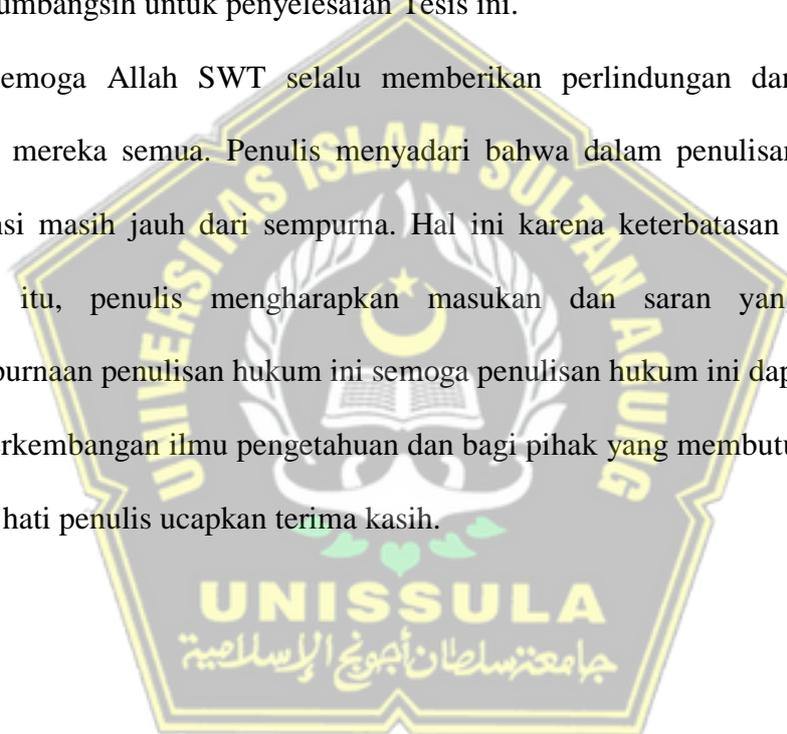
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Analisis Peranan Dan Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah Di Kabupaten Pekalongan”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

ABSTRAK

Penyelesaian sengketa batas tanah adalah kunci untuk menjaga stabilitas sosial dan ekonomi di Indonesia. Ketidakpastian dalam kepemilikan tanah dapat menghambat investasi dan pembangunan ekonomi, serta menciptakan ketidakadilan bagi individu yang terlibat dalam sengketa. Dalam konteks ini, peran BPN dalam memberikan kepastian hukum dan menyelesaikan sengketa batas tanah adalah sangat vital. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan. 2) tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh dari wawancara dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan adalah sebagai penengah dalam menyelesaikan kasus tersebut Sengketa tanah di wilayah Kabupaten Pekalongan yang bersifat sengketa batas tanah ringan umumnya diselesaikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dengan mediasi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan berperan sebagai mediator. Namun tidak jarang pula karena permasalahan yang rumit dan pihak-pihak yang bersengketa sulit untuk dimediasi maka pada akhirnya penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan. Namun pada jalur pengadilan pun Kantor Pertanahan akan tetap menjadi pihak yang dimintai keterangan. 2) Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan yaitu BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat. Sehubungan dengan hal ini sertifikat yang telah dibatalkan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah ditindaklanjuti dalam hal melakukan pencabutan atau pembatalan sertifikat tersebut. Selain itu, BPN juga bertanggungjawab melakukan upaya preventif agar sengketa batas tanah tidak terjadi. Salah satunya adalah dengan melakukan pemasangan batas patok tanah. Pemasangan patok batas tanah tersebut merupakan bagian dari program Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (Gema Patas) yang dicanangkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Kata Kunci: *BPN, Sengketa, Batas Tanah*

ABSTRACT

Resolving land boundary disputes is key to maintaining social and economic stability in Indonesia. Uncertainty in land ownership can hinder investment and economic development, as well as create injustice for individuals involved in disputes. In this context, BPN's role in providing legal certainty and resolving land boundary disputes is very vital. The aim of this research is to analyze: 1) The role of the National Land Agency (BPN) in resolving land boundary dispute cases in Pekalongan Regency. 2) the responsibility of the National Land Agency (BPN) in resolving land boundary dispute cases in Pekalongan Regency.

This type of research is descriptive research. The approach method in this research is a sociological juridical approach. This type of data uses primary data and secondary data obtained from interviews and literature studies. The analysis in this research is descriptive qualitative.

The results of the research concluded: 1) The role of the National Land Agency (BPN) in resolving cases of land boundary disputes in Pekalongan Regency is as a mediator in resolving these cases. Land disputes in the Pekalongan Regency area which are minor land boundary disputes are generally resolved by both parties to the dispute with mediation and the Pekalongan Regency Land Office acts as mediator. However, it is not uncommon that because the problems are complicated and the disputing parties are difficult to mediate, in the end the settlement is carried out through the courts. However, even in court, the Land Office will still be the party asked for information. 2) The responsibility of the National Land Agency (BPN) in resolving cases of land boundary disputes in Pekalongan Regency, namely that BPN is not only responsible until someone makes administrative efforts, but BPN is given the burden of implementing PTUN decisions related to its main task, namely issuing certificates. . In this regard, certificates that have been canceled by the PTUN which already have legal force must still be followed up in terms of revoking or canceling the certificate. Apart from that, BPN is also responsible for carrying out preventive efforts so that land boundary disputes do not occur. One way is to install land stake boundaries. The installation of land boundary markers is part of the Community Movement for Installing Boundary Marks (Gema Patas) program launched by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN).

Keywords: BPN, Dispute, Land Boundaries

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN SAMPUL..... | i |
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH..... | vi |
| MOTTO..... | vii |
| PERSEMBAHAN..... | vii |
| KATA PENGANTAR..... | viii |
| ABSTRAK..... | x |
| <i>ABSTRACT</i> | xi |
| DAFTAR ISI..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 8 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 9 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 9 |
| E. Kerangka Konseptual..... | 10 |
| F. Kerangka Teori..... | 13 |
| G. Metode Penelitian..... | 20 |
| 1. Jenis Penelitian..... | 21 |
| 2. Metode Pendekatan..... | 21 |

| | |
|--|-----------|
| 3. Jenis dan Sumber data..... | 22 |
| 4. Metode Pengumpulan Data..... | 25 |
| 5. Metode Analisis Data..... | 25 |
| H. Sistematika Penulisan..... | 26 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 28 |
| A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah..... | 28 |
| 1. Pengertian Tanah..... | 28 |
| 2. Pengertian Hak Atas Tanah..... | 29 |
| 3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah..... | 31 |
| 4. Macam-Macam Hak Atas Tanah..... | 36 |
| B. Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional..... | 39 |
| 1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional..... | 39 |
| 2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional..... | 40 |
| C. Tinjauan Umum Mengenai Sengketa..... | 43 |
| 1. Pengertian Sengketa..... | 43 |
| 2. Sebab Timbulnya Sengketa..... | 44 |
| 3. Bentuk-bentuk penyelesaian sengketa..... | 46 |
| D. Tinjauan Umum Mengenai Batas Tanah..... | 47 |
| E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam..... | 49 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 54 |
| A. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah di Kabupaten Pekalongan..... | 54 |

| | |
|---|-----|
| B. Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah di Kabupaten Pekalongan | 87 |
| C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan..... | 94 |
| BAB IV PENUTUP | 102 |
| A. Simpulan..... | 102 |
| B. Saran..... | 103 |
| DAFTAR PUSTAKA | 104 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebab manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah. Tanah juga berperan penting sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian. Indonesia sebagai salah satu negara yang sebagian besar rakyatnya menggantungkan hidup pada sektor agraris baik dalam usaha perkebunan, pertanian dan lain sebagainya. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Dalam penjelasan Al Qur'an, tanah harus menjadi milik bersama demi pemanfaatan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat.¹ Seperti firman Allah dalam Al Qur'an Surat Al-A'raf ayat 128:

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعِينُوا بِاللَّهِ وَاصْبِرُوا إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ

يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ ١٢٨

Qala muusa liqawmihi istaAAeenuu biAllahi waiṣbiruu inna alarda lillahi yuurithuha man yashau min AAibadihi waalAAaqibatu lilmuttaqeena.

Artinya:

Musa berkata kepada kaumnya: "Mohonlah pertolongan kepada Allah dan bersabarlah; sesungguhnya bumi (ini) kepunyaan Allah; dipusakakan-Nya

¹ Abdul Mannan, 1997, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, hal.100.

kepada siapa yang dihendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang-orang yang bertakwa".

Dari ayat diatas maka dapat diketahui bahwa Allah menciptakan bumi ini untuk dinikmati oleh semua makhluknya. Demikian juga sumber-sumber daya alam yang ada di bumi ini harus dinikmati oleh semua orang sesuai dengan kemampuan fisik dan mental masing-masing individu dalam mencari nafkah.²

Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Indonesia menganut asas nasionalitas dalam sistem pertanahan, sebagaimana Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 26 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa "Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan". Oleh karena itu hak milik atas suatu tanah tidak dapat diberikan dan/atau dimiliki oleh warga asing dan

² *Ibid.*, hal.77.

maupun pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Jadi, dengan adanya asas nasionalitas tersebut dalam UUPA mempertegas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah. Dengan kata lain bagi Warga Negara Asing berlaku larangan terhadap kepemilikan atas tanah dengan hak milik, serta berlaku pula bagi setiap badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah.³

Hal ini dimaksudkan sebagai langkah untuk menghindari agar tanah di Indonesia yang dikuasai oleh negara atau milik perorangan sebagai warga negara Indonesia tidak habis dikuasai oleh warga asing yang ingin membangun usaha maupun ingin bertempat tinggal di Indonesia. Bila hal ini tidak dijaga dan tidak adanya ketentuan yang mengatur, maka dalam jangka panjang tidak bisa dipungkiri bila dikemudian hari akan banyak warga negara asing yang menguasai tanah di Indonesia baik sebagai tempat tinggal maupun menjadi ladang usaha mereka dalam bentuk industri, restoran maupun menguasai dibidang pariwisata. Dengan demikian masyarakat akan merasa seperti didatangi oleh penjajah, yang dengan sewenangnyanya dapat menguasai setiap sudut lahan yang memiliki potensi dan nilai ekonomi. Akibatnya kesejahteraan bagi masyarakat akan berkurang bahkan tidak ada. Oleh karena

³ M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, dan Djauhari, 2018, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok , *Jurnal Akta*, Vol 5 No , Unissula, hal.44

itu Hak Milik oleh orang asing di Indonesia dengan tegas dilarang oleh Undang-undang.⁴

Hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme sebelum berlakunya UUPA, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah ada yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah.⁵ Mengenai hak-hak atas tanah Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.⁶ Pendaftaran tanah dilakukan oleh Lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Latar belakang lahirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan untuk melaksanakan tugas-tugas pemerintahan, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta berfokus menyelenggarakan urusan pada lingkup agraria serta tata ruang di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, tugas Badan Pertanahan adalah untuk melaksanakan

⁴ Mustafa, 1998, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cet.3, Remadja Karya,Bandung, hal.22

⁵ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.1

⁶ Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36, Unissula, Semarang, hal. 34

tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, mempunyai wewenang untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah berdasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai Suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menjalankan tugasnya tidak boleh menyalahgunakan wewenangnya. Meski begitu, masih banyak dijumpai masalah agraria yang terjadi pada Badan Pertanahan Nasional yang sebagian besar tentang sengketa tanah atau kepemilikan hak atas tanah dengan bukti sertifikat.⁷

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.⁸

Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, karena keterangan-keterangan didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima

⁷ Renaldi, Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap Munculnya Sertifikat dengan Kepemilikan Ganda, *Skripsi Hukum*, tahun 2020, Universitas Jember, hal. 4

⁸ *Ibid.*, hal. 79

sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan pembuktian sertipikat sebagai alat bukti sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁹

Tanah didalam kehidupan sehari-hari seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.¹⁰ Terbitnya sertifikat ganda oleh BPN berimplikasi terjadinya permasalahan hukum/sengketa yang mengakibatkan kerugian kepada pemilikan lahan yang bersengketa, BPN tidak hanya bertanggungjawab melaksanakan putusan pengadilan dengan mencabut atau melakukan pembatalan terhadap sertifikat yang sudah memiliki keputusan hukum tetap, tetapi BPN juga

⁹ *Ibid.*, hal. 80

¹⁰ Syarifah Lia, Lathifah Hanim, *Op.cit.*, hal.35

bertanggung jawab baik secara administrasi, secara perdata, maupun secara pidana¹¹

Tanah bukanlah suatu entitas tak terbatas, melainkan memiliki batas yang mengharuskan pemiliknya untuk bertindak dengan pertimbangan dan tanggung jawab, terutama terkait dengan tanah di sekitarnya. Batas tanah berkaitan dengan kepemilikan tanah. Adapun badan yang berwenang dalam pendaftaran kepemilikan hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa kepemilikan tanah di Indonesia tercatat dengan jelas dan akurat. Namun, masalah administrasi, pengukuran, dan dokumentasi sering kali menjadi hambatan dalam menyelesaikan sengketa batas tanah. Terlebih lagi, tantangan geografis dan infrastruktur yang beragam di seluruh Indonesia membuat tugas BPN semakin rumit.

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan memasang 68 patok pada program Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (Gema Patas) yang tersebar di 2 kelurahan yakni Kelurahan Krapyak dan Kampung Bugisan Panjang Wetan, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan. Adapun tanda batas yang dipasang dalam kegiatan Gema Patas di Kota Pekalongan bisa berupa patok yang terbuat dari paralon diisi semen atau pun tanda lainnya seperti di wilayah Bugisan karena terendam banjir maka menggunakan bambu yang disesuaikan dengan kondisi lokasi. Pemasangan

¹¹ Hirwansyah, Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 7, No. 1, June 2021, hal.17

patok ini bertujuan agar masyarakat tidak ada lagi cekcok, saling caplok diantara tetangga atau saudara terkait batas tanahnya.¹²

Penyelesaian sengketa batas tanah adalah kunci untuk menjaga stabilitas sosial dan ekonomi di Indonesia. Ketidakpastian dalam kepemilikan tanah dapat menghambat investasi dan pembangunan ekonomi, serta menciptakan ketidakadilan bagi individu yang terlibat dalam sengketa. Dalam konteks ini, peran BPN dalam memberikan kepastian hukum dan menyelesaikan sengketa batas tanah adalah sangat vital. Menganalisis peranan dan tanggung jawab BPN dalam penyelesaian kasus sengketa batas tanah adalah langkah awal dalam meningkatkan efektivitas dan akurasi sistem pertanahan nasional di Indonesia. Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Analisis Peranan Dan Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah Di Kabupaten Pekalongan”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan ?
2. Bagaimana tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan ?

¹²<https://rri.co.id/>, diakses tanggal 11 Oktober 2023, pukul 23.00 WIB

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai peranan dan tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah.

- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹³ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁴ Adapun kerangka konseptual penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Peran

Definisi peran dalam Kamus Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama. Peran adalah bentuk dari perilaku yang diharapkan dari seseorang pada situasi sosial tertentu, hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan

¹³Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹⁴Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

tertentu.¹⁵ Peran merupakan proses dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan.

2. Tanggungjawab

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan keadaan untuk wajib menanggung segala sesuatunya. Dalam hal ini, jika dijabarkan tanggung jawab adalah kesadaran seseorang akan kewajiban untuk menanggung segala akibat dari sesuatu yang telah diperbuatnya.

3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶

4. Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan

¹⁵ W.J.S. Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, hal. 735

¹⁶ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

konflik adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan, apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.¹⁷

5. Batas Tanah

Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 21 diterangkan bahwa batas tanah adalah tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.

6. Kabupaten Pekalongan

Kabupaten Pekalongan, adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibukotanya adalah Kajen. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa dan Kota Pekalongan di utara, Kabupaten Batang di timur, Kabupaten Banjarnegara di selatan, serta Kabupaten Pemalang di barat. Bagian utara Kabupaten Pekalongan merupakan dataran rendah; sedang di bagian selatan berupa pegunungan, bagian dari rangkaian Dataran Tinggi Dieng. Sungai-sungai besar yang mengalir diantaranya adalah Kali Sragi dan Kali Sengkarang beserta anak-anak sungainya, yang kesemuanya bermuara ke Laut Jawa. Kajen, ibukota Kabupaten Pekalongan, berada di bagian tengah-tengah wilayah kabupaten, sekitar 25 km sebelah selatan Kota Pekalongan. Kabupaten Pekalongan terdiri

¹⁷ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal. 308

atas 19 kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah 270 desa dan 13 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Kajen.¹⁸

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat atau teori sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁹ Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Kewenangan

Philipus M. Hadjon, dalam tulisannya tentang wewenang mengemukakan bahwa istilah wewenang disejajarkan dengan istilah “*bevoegdheid*” dalam istilah hukum Belanda.²⁰ Kedua istilah ini terdapat sedikit perbedaan yang teletak pada karakter hukumnya, yaitu istilah “*bevoegdheid*” digunakan baik dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat, sementara istilah wewenang atau kewenangan selalu digunakan dalam konsep hukum publik. Sebagai konsep hukum publik, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechsmacht*), dimana konsep tersebut diatas, berhubungan pula dalam pembentukan *besluit* (keputusan pemerintahan)

¹⁸ <https://dprd-pekalongankab.go.id/halaman/selayang-pandang>, diakses tanggal 11 Oktober 2023, pukul 22.00 WIB

¹⁹ M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal .80

²⁰ PhilipusM. Hadjon, 2002. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia_Introduction to Indonesian Administrative Law*, Gadjadara University Press, Yogyakarta, hal.1

yang harus didasarkan atas suatu wewenang.²¹ Dengan kata lain, keputusan pemerintahan oleh organ yang berwenang harus didasarkan pada wewenang yang secara jelas telah diatur, dimana wewenang tersebut telah ditetapkan dalam aturan hukum yang terlebih dulu ada.²²

Kewenangan itu haruslah jelas diatur secara jelas dan ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Hal ini berarti bahwa, perolehan dan penggunaan wewenang daerah dalam pengaturan tata ruang laut pada wilayah kepulauan hanya dapat dilakukan apabila daerah berdasarkan ketentuan perundang-undangan memiliki kewenangan untuk itu, sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon²³ yakni, bahwa :

...minimal dasar kewenangan harus ditemukan dalam suatu undang-undang, apabila penguasa ingin meletakkan kewajiban-kewajiban di atas para warga masyarakat. Dengan demikian di dalamnya terdapat suatu legitimasi yang demokratis. Melalui undang-undang, parlemen sebagai pembentuk undang-undang yang mewakili rakyat **pemilihnya** ikut menentukan kewajiban-kewajiban apa yang pantas bagi warga masyarakat. Dari sini, atribusi dan delegasi kewenangan harus didasarkan undang-undang formal, setidaknya apabila keputusan itu meletakkan kewajiban-kewajiban pada masyarakat.

Mengetahui sumber dan cara memperoleh wewenang organ pemerintahan ini penting dalam kajian hukum administrasi, karena berkenaan dengan pertanggungjawaban hukum (*rechtelijke verantwoording*) dalam penggunaan wewenang tersebut, seiring dengan

²¹ *Ibid*, hal.1

²² Sutarman, 2007, Kerjasama Antar Daerah Dalam Pelayanan Perizinan Dan Penegakan Hukum Penangkapan Ikan Di Wilayah Laut, *Disertasi*, Universitas Airlangga., hal. 110

²³ Philipus M Hadjon I, *Op.cit.*, hal 130.

salah satu prinsip dalam negara hukum: “*geen bevoegheid zonder verantwoordelijkheid atau there is no authority without responsibility*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban)”.²⁴

Sumber kewenangan dapat dilihat pada konstitusi setiap negara yang memberi suatu legitimasi kepada badan-badan publik untuk dapat melakukan fungsinya.²⁵ Perwujudan dari fungsi pemerintahan sebagaimana dikemukakan diatas, itu nampak pada tindakan pemerintahan (*bestuurshandelingen*) yang dalam banyak hal merupakan wujud dari tindakan yang dilakukan oleh organ-organ maupun badan pemerintahan. Dalam melaksanakan fungsinya (terutama berkaitan dengan wewenang pemerintahan), Pemerintah mendapatkan kekuasaan atau kewenangan itu bersumber dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang. Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat cara memperoleh wewenang pemerintahan, yaitu atribusi delegasi dan mandat.²⁶ Mengenai atribusi, delegasi, dan mandat dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Atribusi

Attributie; toekenning van en bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan, (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada

²⁴ Ridwan HR ., *Op Cit*, hal.108

²⁵ Tatiek Sri Djatmiati, 2004, Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia, *Disertasi*, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 60.

²⁶ Philipus M Hadjon ., *Op.it.*, hal. 2

organ pemerintahan).²⁷ Artibusi dikatakan sebagai cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Juga dikatakan bahwa atribusi juga merupakan wewenang untuk membuat keputusan (besluit). Rumusan lain mengatakan bahwa atribusi merupakan pembentukan wewenang tertentu dan pemberiannya kepada organ tertentu. Yang dapat membentuk wewenang adalah organ yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pembentukan wewenang dan distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar. Pembentukan wewenang pemerintahan didasarkan pada wewenang yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.²⁸

b. Delegasi

Delegatie; overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander, (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya). Delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang (untuk membuat “besluit”) oleh pejabat pemerintahan (pejabat tun) kepada pihak lain dan wewenang tersebut menjadi tanggung jawab pihak lain tersebut.²⁹

²⁷ Ridwan HR., *Op.Cit* , h. 104

²⁸ Philipus M Hadjon ., *Op.it.*, hal. 2

²⁹ *Ibid.*

c. Mandat

Mandaat; *een bestuursorgaan laat zinj bevoegheid names hem uitoefenen door een ander*, (mandat terjadi ketika organ pemerinatahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya) Mandat merupakan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a.n pejabat tun yang memberi mandat. Keputusan itu merupakan keputusan pejabat tun yang memberi mandat. Dengan demikian tanggung gugat dan tanggung jawab tetap pada pemberi mandat. Untuk mandat tidak perlu ada ketentuan perundang-undangan.³⁰

Mengenai rumusan pengertian dari mandat, Philipus M. Hadjon, menjelaskan bahwa kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu atribusi atau delegasi. Oleh karena mandat merupakan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan ini bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama pejabat tun yang memberi mandat. Keputusan itu merupakan keputusan pejabat tun yang memberi mandat. Dengan demikian tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat. Untuk mandat tidak perlu ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang

³⁰ Philipus M. Hadjon, 1994, Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih, Pidato Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Airlangga., hal. 7

melandasinya karena mandat merupakan hal rutin dalam hubungan intim-hirarkis organisasi pemerintahan.

2. Teori Tanggungjawab Hukum

Pertanggungjawaban dapat diistilahkan ke dalam dua bentuk menurut kamus hukum, yakni *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*). *Liability* merupakan istilah hukum yang luas dan menunjukkan makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjukkan pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum. Pasal 1365 KUHPerdara yang lazim dikenal sebagai pasal yang menjelaskan tentang pelanggaran atau perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

- a. Adanya perbuatan.
- b. Adanya unsur kesalahan.
- c. Adanya kerugian yang diderita.
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Kesalahan yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan dan

kesusilaan dalam masyarakat. Teori pertanggungjawaban menjelaskan seorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Ini berarti bahwa seseorang bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan.

Teori tanggung jawab hukum (*legal liability*) telah dikembangkan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen mengemukakan sebuah teori yang menganalisis tentang tanggung jawab hukum, yang ia sebut dengan teori tradisional. Di dalam teori tradisional, tanggung jawab dibedakan menjadi dua macam, yaitu:³¹

- a. Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan
- b. Tanggung jawab mutlak

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibedakan yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukannya melawan hukum karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan di mana subjek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melaksanakan kewajibannya. Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat) macam yaitu :³²

³¹ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 211

³²Shidarta, 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hal. 79

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja atau tidak diperkirakan.

Bahwa suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk perbuatan tertentu adalah bahwa seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan melawan hukum.³³

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang

³³ *Ibid.*

mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁴

Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁵

Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu untuk menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, dan mengkaji secara sistematis, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.³⁶

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.³⁷

Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan

³⁴ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁵ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

³⁶ Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 25

³⁷ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti peranan dan tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah.

3. Jenis dan Sumber data

Jenis penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat.³⁸ Data ini diambil dari sumber individu atau perseorangan dengan cara melakukan sebuah observasi atau wawancara terhadap narasumber. Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah keterangan yang diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁹ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku,

³⁸ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

³⁹ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁰ diantaranya:
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .
 - b) KUHPerdata
 - c) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
 - f) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 141

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- h) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
- i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴¹ antara lain:
- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer

⁴¹ *Ibid.*, hal.141

dan bahan hukum sekunder,⁴² seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh dari penelitian lapangan melalui wawancara dan dari penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁴³ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴⁴

5. Metode Analisis Data

Tehnik analisis data dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis data deskriptif kualitatif, yang memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia atau pola-pola yang di analisis gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.⁴⁵ Penulis dalam hal ini menganalisis data dengan cara mendeskripsikan data sesuai dengat fakta yang ada di

⁴² *Ibid.*, hal. 141

⁴³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

⁴⁴ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

⁴⁵ Burhan Ashshofa, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta,hal. 21

lapangan, yang mana dalam penelitian ini peneliti bertolak pada suatu data yang di peroleh dari lapangan dan dari kepustakaan serta memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan penjas untuk menarik suatu kesimpulan mengenai peranan dan tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

- Bab I Pendahuluan
 Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.
- Bab II Tinjauan Pustaka
 Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional, Tinjauan Umum Mengenai Sengketa dan Tinjauan Umum Mengenai Batas Tanah.
- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan
 Bab ini membahas mengenai peran BPN dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah dan tanggungjawab BPN dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah.

Bab IV Penutup

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴⁶

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan

⁴⁶ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

lebar.⁴⁷ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁸

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

⁴⁷ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴⁸ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah

sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-

besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Lebih lanjut dalam hal mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. Perlu adanya suatu rencana (“*planning*”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk sebagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (“*national planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula

keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan

kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakunya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1);
- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20);
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3);
- d. Hak-hak perorangan;
 - 1) Hak-hak atas tanah (pasal 4):
 - 2) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
 - 3) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).

- e. Wakaf (pasal 49)
- f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
- g. Hak Jaminan Atas Tanah:
 - 1) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - 2) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁹

⁴⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.48

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara., sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:⁵⁰

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan .

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

⁵⁰ *Ibid*, hal. 90

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai,, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan

makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.⁵¹

B. Tinjauan Umum Mengenai Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam

⁵¹ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan

- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.

Adapun kewenangan BPN di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia.
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*.
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

C. Tinjauan Umum Mengenai Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi kapan saja, dimana saja dan pada siapa saja. Sengketa dapat terjadi tidak hanya antar individu dengan individu, namun dapat terjadi antara individu dengan kelompok atau kelompok dengan kelompok dan lain sebagainya. Mengenai sengketa tersebut, ada berbagai macam pengertian sengketa antara lain yaitu :

- a. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah pertentangan atau konflik. Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi terhadap suatu objek permasalahan.
- b. Menurut Ali Achmad Chomzah, sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.⁵²
- c. Menurut Winardi, sengketa adalah pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara yang satu dengan yang lain.⁵³

⁵² Ali Ahmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 14.

⁵³ Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 1.

- d. Menurut Takdir Rahmadi, konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada mereka saja.⁵⁴

2. Sebab Timbulnya Sengketa

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, yaitu :⁵⁵

a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan

⁵⁴ Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 1.

⁵⁵ *Ibid*, hal. 8-10.

negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kebutuhan Atau Kepentingan Manusia

Teori ini pada intinya, mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substanti, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan

dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

3. Bentuk-bentuk penyelesaian sengketa

a. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (litigasi)

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya dimuka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁵⁶

Prosedur penyelesaian sengketa dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal (*very formalistic*) dan sangat teknis (*very technical*), seperti yang dikatakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu.⁵⁷

b. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi)

Penyelesaian sengketa non-litigasi dikenal adanya istilah penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan : “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga

⁵⁶ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, hal 16.

⁵⁷ Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 233.

penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) diluar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk, seperti arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, pencari fakta.⁵⁸

D. Tinjauan Umum Mengenai Batas Tanah

Batas Tanah sudah jelas tertera di Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 21 dan Pasal 22. Dalam petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, bahwa penetapan batas tanah adalah penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah atau kuasanya dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya di bidang tanah yang berbatasan dengan didampingi oleh pejabat yang berkompeten. Penetapan Batas Tanah terdiri dari penetapan batas tanah hak dan penetapan batas tanah negara.

Patok atau Tanda Batas adalah tanda-tanda batas yang dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang

⁵⁸ *Ibid*, hal. 236.

melaksanakan pengukuran juga di pasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut dan untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.⁵⁹

Pemasangan Patok atau Tanda Batas ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 19, 20, 21, 22 dan 23.

Berikut ini adalah tahapan dalam pemasangan patok untuk keperluan penunjuk batas tanah:⁶⁰

1. Pastikan bahwa patok batas tanah, terpasang tiap sudut perimeter tanah sesuai dengan data yang terdapat dalam bukti kepemilikan tanah
2. Jika patok yang ada belum permanen (tidak dicor terbuat dari kayu) atau tidak terlindungi dengan baik, sebaiknya dibuat patok beton dengan cor dan memasang titik batas dengan tanda paku tertanam di tiap patok
3. Jaga patok-patok yang telah dibuat secara permanen tersebut dengan perimeter yang baik dan dapat dengan mudah dilihat.
4. Pastikan pemasangan patok dilihat/disetujui oleh tetangga yang berbatasan

⁵⁹ www.omtanah.com, diakses tanggal 28 November 2023, pukul 22.00 WIB

⁶⁰ *Ibid.*,

5. Jika diperlukan, dapat dibuat patok-patok lainnya diluar sudut perimeter untuk mempermudah pelaksanaan pengukuran oleh petugas dan pematokan berikutnya.

Fungsi Patok dalam Pendaftaran Tanah:⁶¹

1. Sebagai titik kontrol yang mereferensikan posisi obyek sebelum dan sesudah penerbitan Sertipikat Tanah
2. Sebagai tanda yang dijadikan acuan oleh orang lain untuk mengetahui letak tanah yang dikuasai/dimiliki
3. Menjaga fisik tanah agar tidak dikuasai oleh pihak/orang lain
4. Mempermudah dan mempercepat Petugas Kantor Pertanahan untuk melakukan pengukuran bidang tanah
5. Mengurangi terjadinya kesalahan ukur terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai
6. Patok yang terpasang secara permanen dan terawat dapat mengurangi potensi terjadinya sengketa atau konflik pertanahan dikemudian hari.

E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam

Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :


 وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

wa lillāhi mulkus-samāwāti wal-ard, wa ilallāhil-maṣīr

Artinya : *“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada*

⁶¹ *Ibid.*,

Allah-lah kembali (semua makhluk).⁶²

Allah SWT juga berfirman:

الْسَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

لَهُ مُلْكُ

lahu mulkus-samāwāti wal-ard, yuhyī wa yumīt, wa huwa 'alā kulli syai`ing qadīr

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁶³

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ
ءَامِنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

āminu billāhi wa rasūlihī wa anfiqū mimmā ja'alakum mustakhlafīna fih, fallazīna āmanu mingkum wa anfaqu lahum ajrung kabīr

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.”⁶⁴

Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT yang artinya :

⁶² Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

⁶³ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

⁶⁴ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 7

قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَيْسَ لَهُ غَيْبٌ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ أَبْصِرْ بِهِ
وَأَسْمِعْ مَا لَهُمْ مِنْ دُونِهِ مِنْ وَلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ
أَحَدًا ﴿٦٦﴾

qulillāhu a'lamu bimā labiṣu, lahu gaibus-samāwāti wal-arḍ, absir bihī wa
asmi', mā lahum min dūnihī miw waliyy, wa lā yusyriku fī ḥukmihī aḥadā

Artinya: *Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum*⁶⁵

Allah SWT berfirman:⁶⁶

وَأَيُّهُمُ اللَّهُمُّ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَجِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا
فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ﴿٣٤﴾ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا
يَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾

(33) wa āyatul lahumul-ardul-maitatu aḥyaināhā wa akhrajnā min-hā ḥabban fa min-hu ya`kulun (34) wa ja'alnā fihā jannātim min nakhīliw wa a'nābiw wa fajjarnā fihā minal-'uyun (35) liya`kulu min šamarihī wa mā 'amilat-hu aidihim, a fa lā yasykurun.

Artinya: (33) *dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, Maka daripadanya mereka makan.*(34) *dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air (35)supaya mereka dapat Makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka Mengapakah mereka tidak bersyukur?*

Melalui ayat 33-35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah

⁶⁵ Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 26

⁶⁶ Al-Qur'an Surah Yaasiin ayat 33 -35

menjadi basah dan lembab.

2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.
3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuhan dan lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.
5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan

berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi manusia, merusak alam semesta.

6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadanya.

Al Qur'an menetapkan hak manusia untuk mengelola, menanam dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam sependapat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa Nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan untuk individual. Karenanya pemerintah dapat menghadiahkan, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang sesuai dengan kemaslahatan masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah di Kabupaten Pekalongan

Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi pemerintah yang diberikan kewenangan mengurus administrasi pertanahan. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pemberian hak atas tanah negara yaitu menentukan luasnya tanah pemberian, kewenangan BPN dalam pelaksanaan program transmigrasi, redistribusi tanah, konsolidasi tanah, pendaftaran tanah, dan kewenangan BPN dalam pemberian hak atas tanah negara baik hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.⁶⁷

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran

⁶⁷ Petrik P, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Lex et Societatis*, Volume V/Nomor 7/Sep/2017, hal.134

dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Tertib administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.⁶⁸

Pelaksanaan pencatatan tanah memiliki dua mekanisme, yakni sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Setiap pemberian maupun pembangunan hak baru, pembebanan serta pemindahannya pada hak lainnya, wajib dibuktikan melalui sebuah akta. Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah yakni antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Aktivitas

⁶⁸ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, hal.78

pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (2) UUPA diuraikan pada PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni :⁶⁹

1. Kegiatan tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan pada objek pendaftaran tanah yang belum diregistrasikan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ataupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dijalankan dengan pendaftaran tanah dengan tersusun serta pendaftaran tanah dengan sporadik. Pendaftaran tanah dengan sistematis ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang mencakup seluruh objek pendaftaran yang belum terdaftar pada daerah maupun wilayah sebuah desa maupun kelurahan. Pendaftaran tanah dengan sistematis dilaksanakan berdasarkan gagasan pemerintah sesuai dengan program kerja periode panjang maupun tahunan dan dilaksanakan di daerah yang ditentukan Menteri ATR/BPN.

Pendaftaran tanah dengan sporadik adalah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah pada sebuah kawasan maupun bagian daerah sebuah desa maupun kelurahan menurut individual maupun massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan terkait permintaan pihak

⁶⁹ Rakhmansyah, Ana, dan Budi, 2021 Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1, hal.406

yang memiliki kepentingan, yakni pihak yang memiliki hak terkait objek pendaftaran tanah yang terkait maupun kuasanya.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Perawatan data pendaftaran tanah yaitu aktivitas pendaftaran tanah dalam menyelaraskan data fisik serta data yuridis pada peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997). Perawatan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat perubahan dalam data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah tercatat. Pemegang hak yang terakait wajib melakukan pendaftaran perubahan data fisik maupun data yuridis tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dituliskan pada buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang berisi data yuridis serta data fisik sebuah objek pendaftaran tanah yang telah memiliki haknya. Aktivitas pemeliharaan data pendaftaran tanah, antara lain :

a. Pendaftaran pengalihan serta pembebanan hak, mencakup :

- 1) Pengalihan hak.
- 2) Pengalihan hak dengan lelang.
- 3) Pengalihan hak karena pewarisan.
- 4) Pengalihan hak karena penggabungan maupun peleburan perseroan ataupun koperasi.
- 5) Pembebanan hak.

- 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari :
 - 1) Perpanjangan periode hak atas tanah;
 - 2) Pemecahan, pemisahan, serta penyatuan sebidang tanah;
 - 3) Pembagian hak bersama;
 - 4) Hilangnya hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut UUPA, aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan Pemerintah, mencakup:

1. Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memastikan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah.
- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- e. Pembuatan daftar tanah.
- f. Pembuatan surat ukur.

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geigrafis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan. Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa:

- a. Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistematis seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya.
- b. Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga Pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertama kali.

Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut:

- a. Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi.
- b. Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
- c. Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.
- d. Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- e. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri.

3. Pembuatan Daftar Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 21 yang berbunyi:

- a. Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- b. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

4. Pembuatan Surat Ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan pasal 22 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- a. Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran tanah.
- b. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.
- c. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.

Pembukian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun di bagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- d. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah⁷⁰ Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemiliknya, serta fungsinya tersebut bisa diganti oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁷¹

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selain mempunyai wewenang dalam pendaftaran tanah juga mempunyai wewenang dalam pencegahan dan penanganan sengketa pertanahan. Secara teknis wewenang BPN dalam penanganan sengketa pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 yang diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dengan adanya peraturan ini maka diharapkan sengketa pertanahan yang terus bertambah mendapatkan cara yang tepat dan cepat untuk penyelesaiannya secara tuntas. Selain itu juga terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, bahwa

⁷⁰ Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021, hal. 10

⁷¹ Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit.*, hal.406

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun mengenai wewenang BPN dalam penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik diatur dalam Pasal 3 huruf (g) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Soerjono Soekanto sengketa adalah adanya ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan karena salah satu pihak terganggu.⁷² Secara substantif, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan sebagai berikut:⁷³

1. Sengketa Hukum yaitu sengketa yang berkaitan dengan status hukum :
 - a. Subjeknya, yaitu perbedaan pandangan atau penilaian tentang pihak atau orang yang berhak atas suatu bidang tanah (data yuridis tanah - alas hak);
 - b. Objeknya, yaitu perbedaan pandangan atau penilaian tentang status tanah, status hak atas tanah, letak lokasinya, batas-batasnya (data fisik tanah) :
 - 1) Sengketa Kepentingan yaitu yang berkaitan dengan perbedaan kepentingan.

⁷² Soerjono Soekanto, 1976, *Mengenal Antropologi Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 26.

⁷³ Nurhasan Ismail, 2008, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, disampaikan pada Penataran Kanwil BPN Jawa Tengah

- 2) Adanya perbedaan kebutuhan yang di upayakan untuk di wujudkan (bukan keinginan). Adanya perbedaan akses dan kemampuan untuk mewujudkan kebutuhan.
2. Sengketa penafsiran yaitu yang berkaitan dengan perbedaan penafsiran :
- a. Domein hukum dari suatu perilaku.
 - b. Konsekuensi hukum beserta akibatnya yang terjadi .

Nurhasan Ismail menjelaskan sumber sengketa pertanahan dapat dibedakan menjadi :⁷⁴

1. Tindakan Melawan Hukum, seperti :
 - a. Penyerobotan atau pendudukan tanah yang di punyai orang lain.
 - b. Pemindahan patok-patok tanda batas tanah.
 - c. Penyalahgunaan dokumen surat tanah atau Keputusan Hukum tertentu untuk menguasai tanah orang lain
2. Keputusan Tata Usaha Negara, seperti :
 - a. Pengesahan berita acara pengumpulan dan pemeriksaan data fisik yang belum di sepakati.
 - b. Pembukuan data juridis/fisik dalam buku tanah yang belum mempunyai kepastian hokum.
 - c. Penerbitan sertifikat yang data juridisnya (subjek haknya) belum pasti.
 - d. Surat keputusan Pemberian Hak/ijin pengadaan tanah.

⁷⁴ *Ibid*

3. Kebijakan perundang-undangan Negara, seperti :
 - a. Pemberian akses yang tidak sama pada semua kelompok.
 - b. Penekanan pada persaingan dalam perolehan hak atas tanah.
 - c. Pembiaran terhadap penelantaran tanah.
 - d. Pemarjinalan Hak Ulayat masyarakat adat.
 - e. Pematisurian Land Reform yang mengakibatkan kesenjangan dan kemiskinan.

Maria S.W. Sumardjono membagi tipologi kasus-kasus di bidang pertanian menjadi lima kelompok, yakni :⁷⁵

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain.
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform*.
3. Kasus-kasus berkenaan dengan eksekusi-eksekusi penyediaan tanah untuk pembangunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Ketentuan Umum Pasal 1 butir f Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan dirumuskan bahwa, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

1. Keabsahan suatu hak.
2. Pemberian hak atas tanah.

⁷⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal 2.

3. Pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan 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 musyawarah atau melalui pengadilan.⁷⁶ Macam-macam sifat permasalahan dari suatu sengketa :⁷⁷

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
4. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Beberapa cara yang ditempuh dalam menyelesaikan sengketa pertanahan adalah :

1. Penyelesaian sengketa di pengadilan (litigasi)

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama

⁷⁶ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hal. 8.

⁷⁷ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 23.

lain untuk mempertahankan hak-haknya dimuka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁷⁸

Prosedur penyelesaian sengketa dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal (*very formalistic*) dan sangat teknis (*very technical*), seperti yang dikatakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansi peradilan saja, harus antri menunggu.⁷⁹

2. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi)

Penyelesaian sengketa non-litigasi dikenal adanya istilah penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan : “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai

⁷⁸ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, hal. 16.

⁷⁹ Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 233.

cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) diluar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk, seperti :⁸⁰

a. Arbitrase

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa : “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”.

Arbitrase berasal dari bahasa latin yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan. H. Priyatna Abdurrasyid menyatakan bahwa,⁸¹ arbitrase adalah suatu proses pemeriksaan suatu sengketa yang dilakukan secara yudisial oleh para pihak yang bersengketa, dan pemecahannya akan didasarkan kepada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak.

H. M. N. Purwosutjipto menggunakan istilah perwasitan untuk arbitrase yang diartikan sebagai suatu peradilan perdamaian, dimana para pihak bersepakat agar perselisihan mereka tentang hak pribadi yang dapat mereka kuasai sepenuhnya diperiksa dan diadili oleh hakim yang tidak

⁸⁰ *Ibid*, hal. 236.

⁸¹ H. Priyatna Abdurrasyid, 1996, *Makalah “Penyelesaian Sengketa Komersial (Nasional dan Internasional) diluar Pengadilan”*, hal. 3.

memihak yang ditunjuk oleh para pihak sendiri dan putusannya mengikat bagi kedua belah pihak.⁸²

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dilakukan oleh pihak ketiga yang disebut Arbiter. Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa : “Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase”.

b. Negosiasi

Negosiasi dimaksudkan proses tawar menawar atau pembicaraan untuk mencapai suatu kesepakatan terhadap masalah tertentu yang terjadi diantara para pihak, negoosiasi dilakukan baik karena ada sengketa para pihak maupun hanya belum ada kata sepakat disebabkan belum pernah dibicarakan hal tersebut. Negosiasi dilakukan oleh negosiator mulai dari negosiasi yang paling sederhana dimana negosiator tersebut adalah para pihak yang berkepentingan sendiri, sampai kepada menyediakan negosiator khusus atau memakai lawyer sebagai negosiator.⁸³

⁸² H. M. N. Poerwosutjipto, 1992, *Pokok-Pokok Hukum Dagang, Perwasitan, Kepailitan dan Penundaan Pembayaran (Cetakan III)*, Djambatan, Jakarta, hal. 4.

⁸³ Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 42.

Menurut Howard Raiffia, sebagaimana dikutip oleh Suyud Margono, ada beberapa tahapan negosiasi, yaitu :⁸⁴

- 1) Tahap Persiapan, dalam mempersiapkan perundingan, hal pertama yang dipersiapkan adalah apa yang dibutuhkan/diinginkan. Dengan kata lain, kecuali dulu kepentingan sendiri sebelum menganali kepentingan orang lain. Tahap ini sering diistilahkan *know your self*. Dalam tahap persiapan juga perlu ditelusuri berbagai alternatif terbaik atau maksimal tidak tercapai atau disebut BATNA (*best alternative to a negotiated agreement*).
- 2) Tahap Tawaran Awal (*Opening Gambit*), dalam tahap ini biasanya perunding mempersiapkan strategi tentang hal-hal yang berkaitan dengan pertanyaan siapakah yang harus terlebih dahulu menyampaikan tawaran. Apabila pihak pertama menyampaikan tawaran awal dan pihak kedua tidak siap (*ill prepared*), terdapat kemungkinan tawaran pembuka tersebut mempengaruhi persepsi tentang *reservation price* dari perunding lawan.
- 3) Tahap Pemberian Konsesi (*The Negotiated Dance*), konsesi yang harus dikemukakan tergantung pada konteks negosiasi dan konsesi yang diberikan oleh perunding lawan. Dalam tahap ini, seorang perunding harus dengan tepat melakukan

⁸⁴ Suyud Margono, 2000, *ADR dan Arbitrase, Proses Pelembagaan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 5.

kalkulasi tentang agresifitas serta harus bersikap manipulatif.

- 4) Tahap Akhir (*End Play*), tahap akhir permainan adalah pembuatan komitmen atau membatalkan komitmen yang telah dinyatakan sebelumnya.

c. Mediasi

Mediasi secara etimologi, berasal dari bahasa latin *mediare* yang berarti “berada di tengah” karena seorang yang melakukan mediasi (mediator) harus berada di tengah orang yang bertikai. Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyebutkan bahwa Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Sedangkan mediator adalah Hakim atau pihak lain yang memiliki Sertipikat Mediator sebagai pihak netral yang membantu Para Pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Munir Fuady menjelaskan bahwa mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak

yang bersengketa untuk membantu menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang membantu menyelesaikan sengketa disebut dengan mediator. Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa tersebut. Pengalaman, kemampuan dan integritas dari pihak mediator tersebut diharapkan dapat mengefektifkan proses negosiasi diantara para pihak yang bersengketa.⁸⁵ Mediasi (*mediation*) melalui sistem kompromi (*compromise*) diantara para pihak, sedang pihak ketiga yang bertindak sebagai mediator hanya sebagai penolong (*helper*) dan fasilitator.⁸⁶

Prinsipnya penyelesaian sengketa melalui mediasi bersifat sukarela, karena mediasi tunduk pada kehendak para pihak yang bersengketa. Dengan kata lain, mediasi tidak bisa dilaksanakan manakala hanya salah satu pihak saja yang menginginkannya. Pengertian sukarela dalam proses mediasi juga ditujukan pada kesepakatan penyelesaian.⁸⁷ Meskipun para pihak telah memilih mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa mereka, namun tidak ada kewajiban bagi mereka untuk menghasilkan

⁸⁵ Munir Fuady, *Op. Cit.*, hal. 47.

⁸⁶ Yahya Harahap, *Loc. Cit.*

⁸⁷ Howard Raiffa, 1982, *The Art & Science of Negotiation*, Amacom : American Management Association, hal. 117.

kesepakatan dalam proses mediasi tersebut. Sifat sukarela yang demikian didukung fakta bahwa mediator yang menengahi sengketa para pihak hanya memiliki peran untuk membantu para pihak menemukan solusi yang terbaik atas sengketa yang dihadapi para pihak, Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa yang bersangkutan seperti layaknya seorang hakim atau arbiter. Dengan demikian tidak ada paksaan bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan cara mediasi.⁸⁸

Perkembangannya kemudian, penggunaan mediasi ada yang bersifat wajib untuk konteks-konteks tertentu. Penggunaan prosedur mediasi wajib dalam hal ini dimungkinkan karena hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, *HIR* dan *RBG* menyediakan dasar hukum yang kuat. Pasal 130 *HIR* dan Pasal 145 *RBG* menyatakan bahwa hakim diwajibkan untuk terlebih dahulu mengupayakan proses perdamaian. Dengan demikian, penggunaan mediasi yang bersifat wajib dalam kaitannya dengan proses peradilan perdata di Indonesia memiliki dasar

⁸⁸ M. Zein Umar Purba, 2007, *Mediasi Dalam Sengketa Perbankan : Perbandingan Dengan Bidang Pasar Modal* (dikutip dari Naskah Akademis Mediasi Mahkamah Agung RI Tahun 2007), *Seminar "Mediasi Perbankan"*, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 15.

hukum yang kuat pada tingkat undang-undang, sehingga tidak menimbulkan persoalan dari aspek hukum.⁸⁹

Mediasi memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan sendiri metode penyelesaian sengketa yang mereka inginkan, sehingga para pihak dapat menentukan cara-cara yang lebih sederhana dibandingkan dengan proses beracara di pengadilan. Sebagai konsekuensi cara yang lebih sederhana ini, maka mediasi sering dianggap lebih murah dan tidak banyak makan waktu jika dibandingkan dengan proses litigasi atau berperkara di pengadilan.⁹⁰

Proses mediasi, mediator menjalankan peran menengahi para pihak yang bersengketa. Peran ini diwujudkan melalui tugas mediator yang secara aktif membantu para pihak dalam memberikan pemahaman yang benar tentang sengketa yang mereka hadapi dan memberikan alternatif solusi yang terbaik bagi penyelesaian sengketa tersebut. Dalam hal ini keputusan untuk menerima penyelesaian yang diajukan mediator sepenuhnya berada dan ditentukan sendiri oleh keinginan/kesepakatan para pihak yang bersengketa. Mediator tidak dapat memaksakan gagasannya sebagai penyelesaian sengketa yang harus dipatuhi. Prinsip ini, dengan demikian

⁸⁹ Takdir Rahmadi, 2007, Mediasi Perbankan, *makalah Diskusi Perbankan*, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara bekerjasama Universitas Andalas, Bumi Minang, Padang, Selasa, 3 April 2007, hal. 4.

⁹⁰ Leonard L. Riskin dan James E. Westbrook, 1978, *Dispute Resolution and Lawyer*, West Publishing & Co., hal. 88.

menuntut mediator adalah orang yang memiliki pengetahuan yang cukup luas tentang bidang-bidang terkait yang dipersengketakan oleh para pihak.⁹¹

Mediator membantu para pihak memprioritaskan persoalan-persoalan dan menitikberatkan pembahasan mengenai tujuan dan kepentingan umum. Mediator akan sering bertemu dengan para pihak secara pribadi. Sebagai wadah informasi antara para pihak, mediator akan mempunyai lebih banyak informasi mengenai sengketa dan persoalan-persoalan dibandingkan para pihak dan akan mampu menentukan apakah terdapat dasar-dasar bagi terwujudnya suatu kesepakatan.⁹² Apabila didalam penyelesaian sengketa para pihak yang bersengketa tidak sepakat dengan diadakannya penyelesaian melalui lembaga mediasi, maka pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan permasalahannya melalui lembaga lain seperti lembaga litigasi atau lembaga peradilan.

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini, konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para

⁹¹ Kimberley M.Kovach, *Op.Cit.*, h. 86-90. Sebagaimana dikutip Susanti Adi Nugroho, *Op. Cit.*, hal. 50.

⁹² Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan terhadap penyelesaian Sengketa dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 16.

pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator menjadi *resolution*.⁹³

Konsiliasi biasanya mengacu pada suatu proses yang mana pihak ketiga bertindak sebagai pihak yang mengirimkan suatu penawaran penyelesaian antara para pihak tetapi perannya lebih sedikit dalam proses negosiasi dibandingkan seorang mediator. Seperti juga mediator, tugas dari konsiliator hanyalah sebagai pihak fasilitator untuk melakukan komunikasi diantara para pihak sehingga dapat diketemukan solusi oleh para pihak sendiri. Dengan demikian pihak konsiliator hanya melakukan tindakan-tindakan seperti mengatur waktu dan tempat pertemuan para pihak, mengarahkan subyek pembicaraan, membawa pesan dari satu pihak kepada pihak lain jika pesan tersebut tidak mungkin disampaikan langsung atau tidak mau bertemu langsung, dan lain-lain.⁹⁴

e. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang terjadi.⁹⁵

⁹³ Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit.*, hal. 34.

⁹⁴ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 52.

⁹⁵ Takdir Rahmadi, *Op. Cit.*, hal. 19.

f. Pencari Fakta (*fact finding*)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.⁹⁶

Salah satu sengketa pertanahan di Kabupaten Pekalongan adalah sengketa batas tanah. Sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan misalnya sengketa karena perbedaan klaim batas kepemilikan tanah yang berbatasan. Pemilik tanah yang berbatasan saling mengklaim bahwa batas tanah yang mereka punyai saling berbeda batasnya satu dengan yang lain karena letter C maupun Letter D tidak mencakup peta kepemilikan tanah. Selain itu banyak masyarakat yang kepemilikan Letter C dan Letter D berasal dari pendahulu mereka dan diberi tahu bahwa batas fisik kepemilikan tanah mereka adalah batas tanaman. Karena bersifat tidak permanen maka hal ini menjadikan masalah setelah batas fisik tersebut rusak atau hilang terutama setelah generasi berubah.⁹⁷

Berdasarkan wawancara yang telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Pekalongan dalam 3 (tiga) tahun terakhir hanya ada 2 (dua) kasus yang telah selesai. Sengketa batas tanah tersebut terjadi akibat adanya 2 (dua) bidang

⁹⁶ Takdir Rahmadi, *Op. Cit.*, hal. 17.

⁹⁷ Wawancara dengan Ibu Vevin, Kepala BPN Kota Pekalongan, 20 Oktober 2023

tanah yang bersinggungan dan salah satu pihaknya ada yang menggunakan tanahnya melebihi batas yang telah ditentukan. Berkaitan dengan hal tersebut, pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pekalongan memiliki peran yang penting sebagai penengah dalam menyelesaikan kasus tersebut.⁹⁸

Sengketa tanah di wilayah Kabupaten Pekalongan yang bersifat sengketa batas tanah ringan umumnya diselesaikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dengan mediasi dan bantuan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan. Namun tidak jarang pula karena permasalahan yang rumit dan pihak-pihak yang bersengketa sulit untuk dimediasi maka pada akhirnya penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan. Namun pada jalur pengadilan pun Kantor Pertanahan akan tetap menjadi pihak yang dimintai keterangan. BPN dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik tersebut.

Cara penyelesaian sengketa melalui mediasi merupakan cara yang paling utama disarankan oleh pihak BPN, yang mana melalui lembaga mediasi, para pihak dapat mengemukakan kehendaknya dan akan dipertemukan guna mencari penyelesaian yang terbaik melalui negosiasi-negosiasi sehingga menghasilkan kesepakatan penyelesaian sengketa yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, dan tidak kalah pentingnya adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketanya. Apabila didalam penyelesaian sengketa para pihak yang bersengketa tidak sepakat dengan diadakannya penyelesaian melalui

⁹⁸ *Ibid*

lembaga mediasi, maka pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan permasalahannya melalui lembaga lain seperti lembaga litigasi atau lembaga peradilan.⁹⁹

Mengenai penanganan penyelesaian sengketa pertanahan yang dilaksanakan berdasarkan kewenangan yang ada pada instansi BPN di Kabupaten Pekalongan terjadi beberapa kendala, misalnya para pihak yang bersengketa telah bergeser dari cara-cara musyawarah mufakat kepada cara-cara kekerasan hati untuk tetap bertahan dengan prinsip masing-masing tanpa mau mengalah, sehingga para pihak tidak siap untuk berperan aktif dalam penyelesaian sengketa. Bahkan salah satu pihak dapat menghalang-halangi cara penyelesaian yang ditempuh oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, sehingga BPN dalam hal ini terhalang untuk melaksanakan kewenangan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Dalam hal ini jelas bahwa faktor kesiapan para pihak untuk bermusyawarah dan menerima opsi penyelesaian yang ditawarkan BPN, merupakan hal yang sangat penting mengingat tanpa kesiapan dan kesediaan para pihak untuk bermusyawarah, maka upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang didasarkan pada kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tidak dapat terlaksana dengan baik. Solusi yang tepat jika upaya musyawarah tidak tercapai adalah menyelesaikan permasalahan tersebut ke Pengadilan (litigasi) dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum.

⁹⁹ Gede Agus Marta Dinata, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, Luh Putu Suryani, peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Gandadi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung, *Jurnal Analogi Hukum*, Volum 3 Nomor 2 Tahun 2021, hal. 154

Penyelesaian sengketa pada Peradilan Umum lebih menitikberatkan kepada unsur perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang penyelesaian sengketanya lebih menitikberatkan kepada surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah. Proses beracara di pengadilan, salah satu tugas hakim adalah menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara pihak yang berperkara. Hubungan inilah yang kemudian harus dibuktikan kebenarannya didepan sidang pengadilan, dimana dalam hal ini yang harus dibuktikan adalah semua peristiwa yang dikemukakan oleh salah satu pihak yang kebenarannya dibantah oleh pihak lain. Pihak Penggugat diberi kesempatan terlebih dahulu untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya. Setelah itu, pihak tergugat diberi kesempatan untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya. Untuk membuktikan semua itu, diperlukan alat bukti dan masing-masing alat bukti yang berupa surat atau tulisan mempunyai bobot kekuatan pembuktian sendiri-sendiri dan hakim yang akan menentukan bobot atau nilai pembuktian dari masing-masing alat bukti tersebut.

Sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*), surat-surat tanda bukti yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan.¹⁰⁰

Pejabat BPN yang bertanggung jawab dalam menangani Penyelesaian Sengketa dan Konflik membuat Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan satu kesatuan dengan Berkas Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang dimulai dari Pengaduan, Pengumpulan data, Analisis, Pengkajian, Pemeriksaan Lapangan, dan Paparan. Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

1. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah (Pasal 24 ayat (2))
2. Keputusan Pembatalan Sertifikat (Pasal 24 ayat (3))
3. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya (Pasal 24 ayat (4))
4. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Perlu diketahui dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menerangkan bahwa penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah

¹⁰⁰ Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 26.

maupun sertifikat tidak berarti menghilangkan/ menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak. Keputusan berupa Pembatalan Hak Atas Tanah, Pembatalan Sertifikat atau Perubahan Data, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa pertanahan sangat vital dalam memastikan kejelasan dan kedamaian dalam kepemilikan tanah. Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Jika konflik itu telah nyata (*manifest*), maka hal itu disebut sengketa.¹⁰¹ Dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memainkan peran penting yang mencakup beberapa aspek penting:

1. Mediasi dan Penyelesaian Konflik

BPN berperan sebagai mediator antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa batas tanah. Mereka membantu memfasilitasi proses mediasi untuk mencapai kesepakatan damai antara kedua belah pihak, berdasarkan bukti-bukti yang ada.

¹⁰¹ Maria S.W. Sumardjono dkk., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta, hal. 2.

2. Pengumpulan Data dan Dokumen

BPN memulai dengan mengumpulkan semua data dan dokumen terkait kepemilikan tanah yang menjadi subjek sengketa. Ini termasuk dokumen-dokumen resmi seperti sertifikat tanah, peta, dan informasi kepemilikan lainnya yang relevan.

3. Pengukuran dan Pemetaan Ulang

BPN melakukan pengukuran ulang dan pemetaan area yang bersengketa untuk menentukan batas-batas tanah yang akurat. Ini dilakukan menggunakan teknologi pemetaan yang canggih dan metode yang terpercaya untuk memastikan keakuratan hasilnya.

4. Penyusunan Keputusan Resmi

Setelah melakukan penelitian mendalam dan analisis terhadap data yang terkumpul, BPN mengeluarkan keputusan resmi yang menetapkan batas-batas tanah yang sah berdasarkan informasi yang mereka peroleh.

5. Penerbitan Dokumen Resmi

Apabila penyelesaian sengketa tercapai, BPN akan menerbitkan dokumen resmi seperti sertifikat tanah yang mencantumkan batas-batas tanah yang telah ditetapkan secara sah.

6. Pengawasan dan Kepatuhan Hukum

BPN memiliki tanggung jawab untuk memastikan kepatuhan terhadap keputusan yang dikeluarkan. Mereka juga dapat mengawasi dan memastikan penerapan keputusan tersebut secara hukum untuk

memastikan keamanan hukum terkait kepemilikan tanah yang sudah ditetapkan.

7. Edukasi dan Konsultasi

BPN juga dapat memberikan edukasi dan konsultasi kepada pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, memberikan pemahaman tentang proses penyelesaian sengketa dan implikasi dari keputusan yang dikeluarkan.

BPN Kabupaten Pekalongan, harus melakukan tugasnya dengan teliti, adil, dan berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan. Kolaborasi yang baik dengan pemerintah daerah, lembaga terkait, dan pemangku kepentingan lainnya juga sangat penting untuk menyelesaikan sengketa batas tanah dengan efisien dan adil.

Berdasarkan teori kewenangan tersebut, kewenangan yang dimiliki oleh BPN dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, artinya kewenangan ini juga diperoleh melalui undang-undang yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 yang diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan serta Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara Atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan

perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan, pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang.

Teori kewenangan memiliki arti hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum). Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Kantor Badan Pertanahan sepenuhnya diberi diberikan kewenangan dalam hal pengaturan dan penataan tanah Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan. Kewenangan ini diharapkan dapat menjadi salah satu pendukung bagi terwujudnya kepastian hukum dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah di Indonesia.

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi

hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.¹⁰² BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga masyarakat akan merasa aman dikarenakan masyarakat memberikan kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.¹⁰³

B. Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Batas Tanah di Kabupaten Pekalongan

Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja. Tanggung jawab itu bersifat kodrati, artinya sudah menjadi bagian hidup manusia, bahwa setiap manusia dibebani dengan tanggung jawab, apabila dikaji tanggung jawab itu adalah kewajiban yang harus dipikul sebagai akibat dari perbuatan pihak yang berbuat.¹⁰⁴

Bentuk pertanggungjawaban yang dapat dilakukan Badan Pertanahan Nasional atas sengketa tanah adalah:

1. Tanggung Jawab Pribadi terjadi apabila terdapat gugatan sengketa sertifikat tanah yang dinyatakan diterima dalam peradilan TUN, dan

¹⁰² Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1) Tahun 2018, hal.268.

¹⁰³ Ni Made Rian Ayu Sumardani1, I Nyoman Bagiastra, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik* . *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02 Agustus 2021, hal.224

¹⁰⁴ Julista Mustamu, Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah, *Jurnal Sasi*, Vol. 20 . No. 2 desember 2014.

ditemukannya didalmnya maladminitrasi. Dapat berupa pertanggungjawaban pidana bila ditemukannya unsur pidana dan pertanggungjawaban perdata bila ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum.

2. Tanggung Jawab Institusional apabila terjadi gugatan sengketa sertifikat tanah yang dinyatakan diterima oleh peradilan TUN, dan tidak bisa ditemukannya unsur maladministrasi. Dapat berupa pertanggungjawaban administrasi yaitu pembebanan atau pertanggungjawaban perdata bila ditemukannya unsur perbuatan melawan hukum.

Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan melihat rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pertanahan Nasional berwenang melaksanakan mediasi, negosiasi kepada pihak-pihak yang bersengketa dan menentukan suatu kesepakatan diantara para pihak.¹⁰⁵

Penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan tata usaha negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang

¹⁰⁵ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Popular Gramedia, Jakarta, hal. 276.

dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.¹⁰⁶

Badan Pertanahan Nasional selain diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertifikat, kepadanya juga diberikan kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan TUN. Tugas ini kelihatannya sangatlah janggal oleh karena dalam hal terjadi perkara TUN khususnya yang berkaitan dengan sertifikat, BPN merupakan Badan atau Lembaga yang harus bertanggung jawab (tergugat) dalam hal terjadi sengketa. Namun tugas tersebut haruslah dijalankan oleh karena mengingat bahwa BPN adalah badan yang berwenang menerbitkan sertifikat untuk itu pencabutan atau pembatalannyapun harus oleh BPN.

Berdasarkan teori tanggungjawab hukum, tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibedakan yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukannya perbuatan melawan hukum karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan di mana subjek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melaksanakan kewajibannya. Tanggung jawab BPN atas pelaksanaan putusan pembatalan sertifikat yang oleh PTUN adalah sebagai berikut :

¹⁰⁶ Angelia Ingrid Lumenta, Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah, *Journal Lex Et Societatis*, Vol. VI/No. 7/Sept/2018, hal. 34

1. Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
 - a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan.
 - b. Pelaksanaan sebagian amar putusan.
 - c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

2. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
 - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah.
 - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah.
 - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum.
 - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah.
 - e. Perintah penerbitan hak atas tanah.
 - f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab secara mutlak atas sengketa batas tanah akibat dari tidak cermatnya sistim pendaftaran tanah. Kepala BPN bertanggung jawab terhadap sertifikat yang dikeluarkan terkait dengan kewenangan mengeluarkan sertifikat ada pada Kepala BPN. Sistim tanggung jawab mutlak tersebut mengharuskan BPN bertanggung

jawab baik ke dalam maupun keluar pengadilan jika terjadi gugatan mengenai hak atas tanah. BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat. Sehubungan dengan hal ini sertifikat yang telah dibatalkan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah ditindaklanjuti dalam hal melakukan pencabutan atau pembatalan sertifikat tersebut.

Selain itu, BPN juga bertanggungjawab melakukan upaya preventif agar sengketa batas tanah tidak terjadi. Salah satunya adalah dengan melakukan pemasangan batas patok tanah. Pemasangan patok batas tanah tersebut merupakan bagian dari program Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (Gema Patas) yang dicanangkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dalam pencaanngan program Gema Patas ini, BPN Kabupaten Pekalongan bersama warga memasang 68 tanda batas tanah di dua kelurahan. Yakni Kelurahan Krapyak dan Kelurahan Panjang Wetan. Tanda batas tanah yang dipasang pada kegiatan Gema Patas di Kota Pekalongan berupa patok yang terbuat dari paralon diisi semen maupun tanda lainnya disesuaikan dengan kondisi lokasi. Kampung Bugisan, misalnya. Karena sering tergenang banjir maupun rob, patok batas tanah yang digunakan berupa bambu. Menurut Ibu Vevin, pemasangan tanda batas tanah tersebut merupakan kewajiban masyarakat agar ke depannya tidak terjadi cek cok antarwarga mengenai

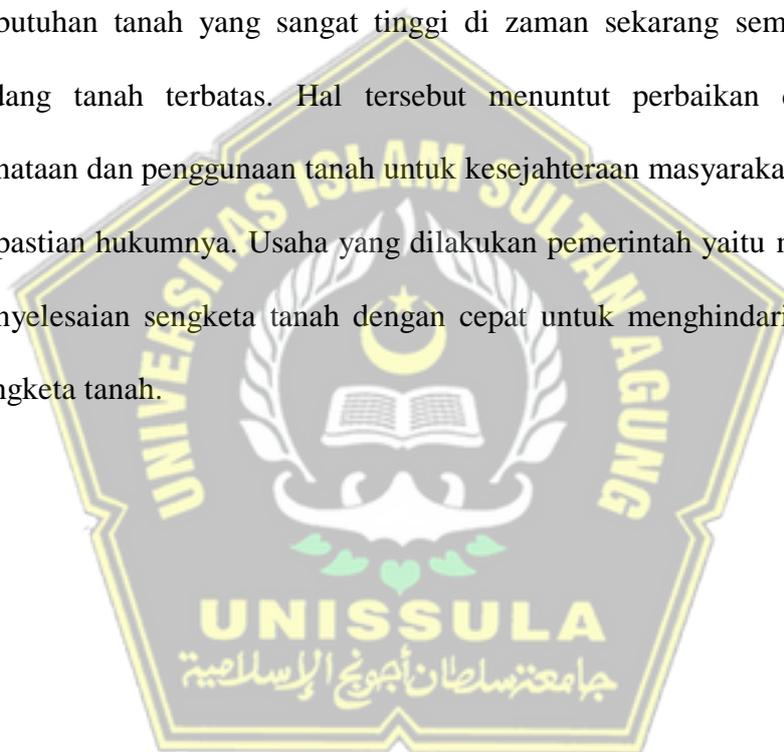
batas tanah. Pemasangan tanda batas tanah itu dilakukan sendiri oleh warga disaksikan tetangga serta personel dari BPN Kota Pekalongan. Program Gema Patas ini juga bertujuan untuk menyosialisasikan kepada masyarakat yang mempunyai tanah supaya memasang patok. Harapannya dapat menghindari terjadinya konflik pertanahan dan penyerobotan tanah oleh mafia tanah.¹⁰⁷

Masih terjadinya sengketa pertanahan menandakan ketidakpastian hukum bagi tanah masyarakat. Maka harus menjadi perhatian pemerintah agar segera mensosialisasikan apa dan bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukan pendaftaran. Bila dibiarkan akan mendorong masyarakat tidak yakin atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat. Apalagi bagi sebagian orang, sertifikat tanah masih dianggap hanya dapat dimanfaatkan untuk tujuan tertentu saja sehingga masyarakat tidak peduli atas pendaftaran tanah dinegara ini. Oleh karena itu dengan terbitnya 2 (dua) alas hak pada objek tanah yang sama, maka secara yuridis teknis sebagaimana tujuan utama pendaftaran tanah yaitu untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum dalam praktiknya belum sepenuhnya terlaksana dan belum dapat dirasakan oleh masyarakat.

Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-

¹⁰⁷ Wawancara dengan Ibu Vevin, Kepala BPN Kota Pekalongan, 20 Oktober 2023

ketentuannya. Pengaturan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan baik mengenai subjek, objek, wewenang, kewajiban, hak, larangan, syarat, dan prosedur memperoleh hak atas tanah menjadi sesuatu yang bukan hanya merupakan konsekuensi logis, tetapi telah menjadi konsekuensi hukum dari penguasaan tanah dalam mengemban amanah konstitusi.¹⁰⁸ Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah.



¹⁰⁸ S. Chandra, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hal. 122.

C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

RIFQI WIRAWAN, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN PEKALONGAN

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jalan xx, No.xx , Kedurus, Kec. Karang Pilang, Kabupaten Pekalongan

Telp/Fax (031) 23456789

AKTA JUAL BELI HAK WARIS (WARISAN)

Nomor : 044/2021

Pada hari ini Kamis, tanggal sembilanbelas bulan Januari tahun duaribu dua puluh satu (19-01-2021). ----- hadir dihadapan saya **RIFQI WIRAWAN Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor XX/KEP-17.3/X/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Pekalongan dan berkantor di Jalan xx, No.xx , Kedurus, Kec. Karang Pilang, Kabupaten Pekalongan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

Menghadap Kepada saya:

1. Tuan Sulaiman, bertempat tinggal di..Jalan...nomor...
selanjutnya akan disebut "penjual",-----
dan-----
2. Tuan ArgaDirgantara,.., bertempat tinggal di Jalan..nomor..
selanjutnya akan disebut "pembeli".-----

Penghadap A lebih dahulu menerangkan/memberitahukan :-----

- bahwa tuan P pada tanggal...telah meninggal dunia-----
di...,tempat tinggalnya yang terakhir;-----
- bahwa menurut surat keterangan hak waris yang telah----
dibuat oleh saya, notaris, seluruh ahli waris P itu----
ialah penghadap A dan B..., bertempat tinggal di...----
dan tuan C..., bertempat tinggal di..., masing-masing--
berhak atas 1/3 (satu pertiga) bagian dari harta-----
peninggalan P tersebut;-----
- bahwa dengan akta saya, notaris, tertanggal...nomor----
telah dilakukan pencatatan seluruh akta-----
peninggalan almarhum P oleh penghadap A serta B dan C--
tersebut di atas;-----
- bahwa penghadap A hendak menjual dan menyerahkan-----
hak miliknya kepada penghadap D, yang menerangkan-----
hendak membeli dan menerima hak milik di atas;-----

seluruh bagian/hak penghadap A ad 1/3 (satu-----
 pertiga) dalam harta peninggalan almarhum P---tersebut
 di atas.

Berhubung dengan apa yang telah diterangkan/-----
 diberitahukan lebih dahulu itu, maka penghadap A-----
 selanjutnya menerangkan, dengan ini telah menjual dan-----
 menyerahkan hak miliknya (dalam hal ini) kepada-----
 penghadap D, yang menerangkan telah membeli dan menerima--
 penyerahan hak milik atas :-----

- seluruh bagian/hak penghadap A ad 1/3 (satu pertiga)---
 bagian dalam harta peninggalan almarhum P tersebut-----
 di atas, yang terdiri dari activa dan passiva,-----
 sebagaimana diperinci dalam catatan harta-----
 peninggalan, menurut akta saya, notaris,-----
 tertanggal, tertanggal...nomor..., yang banyak dan-----
 keadaannya telah diketahui dengan saksama oleh-----
 penghadap pihak kedua, baik barang-barangnya itu-----
 sendiri maupun surat-suratnya (yang bersangkutan),-----
 sehingga kedua belah pihak menganggap tidak perlu untuk
 menjelaskan lebih lanjut dalam akta ini.-----

Para penghadap menerangkan, bahwa jual-beli ini telah-----
 terjadi dengan harga sebesar Rp...(...rupiah), yang-----
 semuanya telah diterima oleh penjual dari pembeli pada----
 tanggal..., sehingga akta ini oleh para pihak dinyatakan---

berlaku sebagai kwitansinya pula, dan dengan syarat-----
 syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

-----**Pasal 1**-----

Pembeli menerima apa yang dibelinya itu dalam keadaan-----
 sebagaimana ternyata pada hari ini, dengan kekurangannya--
 baik yang tampak maupun yang tidak tampak dan untuk-----
 itu penjual samasekali tidak memberikan jaminan.-----

-----**Pasal 2**-----

Semua beban kebendaan dan pajak, yang terutang atas-----
 barang-barang yang termasuk harta peninggalan tersebut,---
 yang sampai meninggalnya almarhum P belum terlunasi,-----
 untuk 1/3 (satu pertiga)-nya merupakan beban dan harus----
 dibayar oleh pembeli.-----

-----**Pasal 3**-----

Penjual menjamin pembeli :-----

- bahwa penjual benar-benar merupakan salah satu ahli----
 waris dari almarhum P tersebut dan berhak atas 1/3-----
 (satu pertiga) bagian dari harta peninggalan yang-----
 bersangkutan;-----
- bahwa penjual tidak pernah menjual atau secara-----
 bagaimanapun mengalihkan haknya atas barang-barang----
 yang termasuk harta peninggalan tersebut, pula tidak---
 pernah menerima suatu uang sewaan atau penagihan/-----

penghasilan lain dari barang-barang itu (belum pernah--
menikmatinya);-----

- bahwa penjual tidak pernah melakukan sesuatu -----
pembayaran yang terutama bagi harta peninggalan
tersebut.-----

-----**Pasal 4**-----

Penjual dengan ini untuk seperlunya memberi kekuasaan--
sepenuhnya kepada pembeli :-----

- a. Untuk dan atas nama penjual, turut serta melakukan-----
pemisahan dan pembagian harta peninggalan tersebut-----
di atas dan untuk keperluan itu, bila perlu,-----
melakukan gugatan/meminta dilakukannya pemisahan dan---
pembagian itu, menerima bagian warisan tersebut-----
sesuai dengan haknya menurut hukum.-----
- b. Menghadap kepada Penjabat Pembuat Akta Tanah dan-----
Kantor Pendaftaran Tanah (kadaster) pada Sub-----
direktorat Agraria yang berwenang, guna membuat Akta,--
mendaftarkan dan atau melakukan balik nama persil-----
yang menjadi bagian penjual ke atas nama pembeli.-----
- c. Tindakan-tindakan lain yang diperlukan, tanpa-----
pengecualian, sehingga pembeli menerima dengan puas----
dan selanjutnya bebas untuk menikmati dan-----
mempergunakan apa yang dibelinya berdasarkan akta-----
ini.-----

Kekuasaan-kekuasaan tersebut di atas merupakan kekuasaan--
 tetap, tidak dapat dicabut lagi, tidak berakhir karena----
 sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang-----
 (peraturan hukum) dan merupakan bagian yang tidak dapat---
 dipisahkan dari perjanjian menurut akta ini, yang tidak---
 akan dibuat tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.----

-----**Pasal 5**-----

Semua bea dan biaya untuk membalik nama persil yang-----
 bersangkutan ke atas nama pembeli dan penyelesaian-----
 akta-akta, termasuk akta ini, menjadi tanggungan dan-----
 harus dibayar oleh...-----

Selanjutnya dengan dihadiri oleh para saksi yang akan-----
 disebut itu, menghadap pula kepada saya, notaris :-----

Tuan-tuan B dan C tersebut di atas.-----

Para penghadap ini menerangkan, bahwa mereka telah-----
 memaklumi dan menyetujui perjanjian jual-beli antara-----
 penjual dan pembeli menurut akta ini dan mereka-----
 membenarkan bahwa penjual berhak atas 1/3 (satu pertiga)--
 bagian dari harta peninggalan almarhum P tersebut.-----

Para penghadap B dan C selanjutnya menerangkan, bahwa-----
 mereka dengan ini berjanji dan oleh karena itu-----
 mengikatkan diri untuk membantu pembeli dalam membuat-----
 akta pemisahan dan pembagian harta peninggalan yang-----
 bersangkutan dan menyerahkan sebagaimana mestinya apa-----
 yang menjadi hak dari dan kepada pembeli.-----

Pada akhirnya para penghadap menerangkan, bahwa tentang---
perjanjian ini dengan segala akibatnya, mereka memilih----
domisili yang tetap dan umum pada penyimpan minyta akta---
ini.-----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya INDRIA WIJAYA, Sarjana Hukum, lahir di
Kabupaten Pekalongan, pada tanggal 08 Februari
1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT,
bertempat tinggal di Jalan xx Rukun Tetangga
xx, Rukun Warga xx, Kelurahan xx, Kecamatan
Karang Pilang, pemegang Kartu Tanda Penduduk
nomor 337408xxxxx0001., -----

Untuk sementara berada di Surabaya-----

2. Nyonya AINUN FAJAR, Sarjana Hukum, lahir di Kediri, pada
tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai
Notaris, bertempat tinggal di Jalan xxxx, Rukun Tetangga
xxx, Rukun Warga xxx, Kelurahan/Desa xxx Kecamatan Karang
Pilang pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
3322xxxxx06690003. ----sebagai saksi-saksi, dan setelah
dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran
pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak
Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak
Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2
(dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama

disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

SULAIMAN

AGRA DIRGANTARA

Saksi

Saksi

INDRIA WIJAYA

AINUN FAJAR

Pejabat Pembuat Akta Tanah

RIFQI WIRAWAN, S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan adalah sebagai penengah dalam menyelesaikan kasus tersebut Sengketa tanah di wilayah Kabupaten Pekalongan yang bersifat sengketa batas tanah ringan umumnya diselesaikan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dengan mediasi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan berperan sebagai mediator. Namun tidak jarang pula karena permasalahan yang rumit dan pihak-pihak yang bersengketa sulit untuk dimediasi maka pada akhirnya penyelesaian dilakukan melalui jalur pengadilan. Namun pada jalur pengadilan pun Kantor Pertanahan akan tetap menjadi pihak yang dimintai keterangan.
2. Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Pekalongan yaitu BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat. Sehubungan

dengan hal ini sertifikat yang telah dibatalkan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah ditindaklanjuti dalam hal melakukan pencabutan atau pembatalan sertifikat tersebut. Selain itu, BPN juga bertanggungjawab melakukan upaya preventif agar sengketa batas tanah tidak terjadi. Salah satunya adalah dengan melakukan pemasangan batas patok tanah. Pemasangan patok batas tanah tersebut merupakan bagian dari program Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (Gema Patas) yang dicanangkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengantisipasi sengketa pertanahan yang semakin kompleks dan meminimalkan timbulnya sengketa pertanahan dalam masyarakat, maka Badan Pertanahan Nasional untuk kedepan hendaknya agar lebih proaktif dalam penyelesaian sengketa pertanahan, tidak bersifat pasif /menunggu keinginan para pihak yang bersengketa.
2. Kepada Masyarakat agar lebih aktif dalam melakukan pengamanan terhadap status hak atas tanah yang dimilikinya, hal ini agar dapat mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

B. Buku

- Abdul Mannan, 1997, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta.
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18
- Burhan Ashshofa, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Popular Gramedia, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta.
- Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan terhadap penyelesaian Sengketa dalam Seri Dasar-dasar Hukum Ekonomi Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, .
- H. M. N. Poerwosutjipto, 1992, *Pokok-Pokok Hukum Dagang, Perwasitan, Kepailitan dan Penundaan Pembayaran (Cetakan III)*, Djambatan, Jakarta.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Howard Raiffa, 1982, *The Art & Science of Negotiation*, Amacom : American Management Association.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Leonard L. Riskin dan James E. Westbrook, 1978, *Dispute Resolution and Lawyer*, West Publishing & Co.

- M. Zein Umar Purba, 2007, *Mediasi Dalam Sengketa Perbankan : Perbandingan Dengan Bidang Pasar Modal* (dikutip dari Naskah Akademis Mediasi Mahkamah Agung RI Tahun 2007), *Seminar "Mediasi Perbankan"*, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan.
- M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono dkk., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta.
- Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mustafa, 1998, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cet.3, Remadja Karya, Bandung.
- Nurhasan Ismail, 2008, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, disampaikan pada Penataran Kanwil BPN Jawa Tengah
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta.
- Paulus Hadisoeparto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Philipus M. Hadjon, 2002. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia Introduction to Indonesian Administrative Law*, Gadjadara University Press, Yogyakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1994, *Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih*, Pidato Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Dalam Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Airlangga.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- S. Chandra, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.

- Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Shidarta, 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1976, *Mengenal Antropologi Hukum*, Alumni, Bandung.
- _____, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suyud Margono, 2000, *ADR dan Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Takdir Rahmadi, 2007, Mediasi Perbankan, *makalah Diskusi Perbankan*, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara bekerjasama Universitas Andalas, Bumi Minang, Padang, Selasa, 3 April 2007.
- _____, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta.
- Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung.
- Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

- Angelia Inggrid Lumenta, Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah, *Journal Lex Et Societatis*, Vol. VI/No. 7/Sept/2018.

- Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021.
- Gede Agus Marta Dinata, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi ,Luh Putu Suryani, peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Gandadi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung, *Jurnal Analogi Hukum*, Volum 3 Nomor 2 Tahun 2021.
- Hirwansyah, Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 7, No. 1, June 2021.
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya.
- Julista Mustamu, Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah, *Jurnal Sasi*, Vol. 20 . No. 2 desember 2014.
- M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, dan Djauhari, 2018, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok , *Jurnal Akta*, Vol 5 No , Unissula.
- Ni Made Rian Ayu Sumardani1, I Nyoman Bagiastra, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik . Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02 Agustus 2021.
- Nifantri Mulya Ningsih, 2022, Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 5
- Petrik P, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Lex et Societatis*, Volume V/Nomor 7/Sep/2017.
- Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1) Tahun 2018.
- Rakhmansyah, Ana, dan Budi, 2021, Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1.
- Renaldi, Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap Munculnya Sertifikat dengan Kepemilikan Ganda, *Skripsi Hukum*, tahun 2020, Universitas Jember .

Sutarman , 2007, Kerjasama Antar Daerah Dalam Pelayanan Perizinan Dan Penegakan Hukum Penangkapan Ikan Di Wilayah Laut, *Disertasi* , Universitas Airlangga.

Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36, Unissula, Semarang.

Tatiek Sri Djatmiati, 2004, Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia, *Disertasi*, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

KUHPerdara

Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

E. Internet

<https://rri.co.id/>

<https://dprd-pekalongankab.go.id/>

www.omtanah.com