

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat. Selain memiliki nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang, tanah juga mengandung aspek spiritual dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sementara di pihak lain persediaan akan tanah relatif sangat terbatas.

Tanah mempunyai *Multiple Value*, ada nilai historis, nilai religi, nilai ekonomi dan lain-lain. Dalam adat Jawa ada semboyan *Sak Dumuk Bathuk Senyari Bumi, Tan Belani, Pecahing Dhadha Wutahing Ludi*ro, kata *dumuk* artinya menyentuh dengan jari, biasanya jari telunjuk. Adapun *bathuk* artinya adalah dahi yang bagi orang Jawa, kepala merupakan tempat yang terhormat. *Senyari* artinya sejengkal, *Bumi* artinya tanah. *Pecahing Dhadha Wutahing Ludi*ro artinya sampai matipun akan selalu dibela untuk urusan tanah. Dalam cerita wayang *Sak Dumuk Bathuk* artinya apabila dianggap menginjak-injak

kehormatan wanita sebagai seorang istri. Arti keseluruhan bahwa masalah tanah disamakan dengan harkat martabat wanita, walau hanya sejengkal pun akan dibela mati-matian.

Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan ketersediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan di tengah-tengah masyarakat.

Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebut yang dinamakan masalah pertanahan. Masalah pertanahan juga ada yang menyebut sengketa atau konflik pertanahan. Secara etimologi, istilah “masalah” diartikan sebagai sesuatu yang harus diselesaikan, persoalan, sedang istilah “sengketa” dimaksudkan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran/perbantahan, pertikaian/perselisihan, perkara di pengadilan.

Sengketa Pertanahan, merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan penambahan penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Menurut S.W. Soemardjono, “kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik”.¹

Permasalahan-permasalahan yang terjadi selama ini terutama di bidang pertanahan dapat diselesaikan dengan damai, namun terkadang dapat

¹ Maria S.W. Soemardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah*, Kompas, Jakarta, hal. 1

menyebabkan ketegangan yang menimbulkan sengketa tanah yang berlarut-larut pada kedua belah pihak. Sehubungan dengan hal tersebut, untuk mewujudkan kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan secara litigasi yang dilakukan melalui Pengadilan dan secara nonlitigasi melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berbagai cara dan metode dengan sarana dan prasarana telah ditawarkan dalam upaya penyelesaian. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan Kabupaten Blora, dengan berpedoman pada buku “C” Desa, Buku Tanah, Surat Ukur atau Gambar Situasi, warkah atau dengan bukti lain misalnya : Kwitansi, Segel. Namun demikian hasilnya masih bias dan belum bisa memuaskan semua pihak.

Peta sebagai suatu petunjuk masih jarang atau tidak pernah dipakai dalam penyelesaian Sengketa dan Perkara. Padahal peta adalah suatu produk yang berkaitan dengan pertanahan yang lebih dulu ada dan sampai saat ini cenderung jarang dipalsukan. Ada kalanya kejadian Sengketa dan perkara yang dilaporkan masyarakat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, disebabkan karena status awal dari tanah yang tidak jelas. Dengan menggunakan peta sebagai acuan tidak akan terjadi adanya salah obyek dalam gugatan dan salah obyek eksekusi.

Bahwa penyelesaian sengketa, perkara pertanahan dalam berbagai kasus hasilnya tidak seperti yang diharapkan masyarakat, maka perlu adanya cara dengan menggunakan peta agar hal tersebut bisa tereliminir, sehingga penyelesaian dimaksud bisa diterima semua pihak yang selanjutnya bisa mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Dalam segala permasalahan, baik sengketa maupun perkara pertanahan status awal atas tanah merupakan kunci utama dalam penyelesaian. Masing-masing status mempunyai cara dan aturan sebagai petunjuk bias tidaknya suatu hak atas tanah bisa dimiliki. Dengan mengetahui data awal, para pihak yang bersengketa bisa melakukan kesepakatan yang memenuhi unsur keadilan yang diharapkan kesepakatan dan penyelesaian sengketa tidak bias dan tidak menimbulkan sengketa baru, selanjutnya tanah sebagai modal kesejahteraan bias terwujud.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka penyusun merasa tertarik untuk menulis tesis yang berjudul : “ Strategi Penyelesaian Sengketa Perkara Pertanahan Dengan Menggunakan Peta Dalam Rangka Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat (Studi di Kabupaten Blora) ” .

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang signifikan untuk dikaji dalam penelitian adalah :

1. Bagaimana strategi penyelesaian sengketa perkara pertanahan dengan menggunakan peta dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat ?

2. Kendala apa saja yang dihadapi di dalam pelaksanaan strategi penyelesaian sengketa perkara pertanahan dengan menggunakan peta dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat ?
3. Bagaimana upaya mengatasi kendala yang dihadapi di dalam penyelesaian sengketa perkara pertanahan dengan menggunakan peta dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah maka tujuan dilakukan penelitian adalah :

1. Mengidentifikasi dan menganalisis strategi penyelesaian sengketa perkara pertanahan dengan menggunakan peta dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan strategi penyelesaian sengketa perkara pertanahan dengan menggunakan peta Dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat.
3. Mengidentifikasi dan menganalisis cara-cara yang dilakukan untuk mengatasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan strategi penyelesaian sengketa perkara pertanahan dengan menggunakan peta dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

D. Kerangka Konseptual Penelitian

Ada dua konsep Sengketa Perkara yang mendasari penelitian ini yaitu :

1. Tanah Sebagai Sumber Kesejahteraan Masyarakat.

Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris. Bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan.² Tanah mempunyai *multiple value*, maka sebutan tanah air dan tumpah darah dipergunakan oleh bangsa Indonesia untuk menyebut Wilayah Negara dengan menggambarkan wilayah yang didominasi tanah dan air.³

Di dalam kehidupan masyarakat, khususnya di pedesaan, tanah merupakan salah satu faktor produksi yang sangat penting, karena tanah merupakan salah satu sumber hidup dan kehidupan mereka, selain sering juga dihubungkan dengan nilai *komis-magis-religius*, artinya tidak hanya dalam hubungan antar individu dengan tanah namun juga hubungan psikologis yang mendalam. Agar hubungan yang demikian kuat tidak menjadikan pemegang hak yakin akan kelangsungannya, maka perlu adanya kepastian hukum dengan cara pendaftaran tanah untuk memperoleh haknya. Namun demikian tanah yang sudah terdaftar pun sering terjadi sengketa dan perkara pertanahan, sehingga manfaat dari penggunaan tanah

² Budi Harsono, 1992, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal 26

³ Irin Siam Musnita, 2003, *Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malam*, Skripsi, Universitas Diponegoro Semarang, hal 1

kurang produktif. Apabila tanah yang semestinya untuk kesejahteraan dengan cara diberdayakan, namun apabila ada sengketa perkara maka hal tersebut tidak sesuai dengan harapan, sehingga perlu penyelesaian yang dapat diterima oleh semua pihak.

2. Peta Sebagai Strategi Senyelesaian Sengketa Perkara Pertanahan Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan, dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Bahwa untuk pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 angka (1) dijelaskan, bahwa untuk keperluan pendaftaran dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis. Selanjutnya sebagai penjabaran dari pasal tersebut di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 76 huruf “ f ” yang dimaksud bukti tertulis adalah petuk pajak bumi, girik, pipil ketitir, yang oleh masyarakat pada umumnya disebut Letter C yang ada dalam buku C Desa.

Bahwa di dalam buku C Desa hanya tercatat tanah-tanah hak adat, yaitu tanah yasan dan tanah desa yang terdiri tanah bengkok desa dan bondo desa. Sementara tanah dengan status tanah yang lain tidak ada.

Sering terjadi orang memanfaatkan kelemahan ini dengan mempunyai iktikad yang tidak baik dengan cara memanipulasi data tanah atau merubah buku C Desa. Peta Desa memuat semua status hak atas tanah yang ada. Peta tidak bisa dirubah karena berkaitan dengan *existing* di lapangan. Peta mempunyai kebenaran yang *general*.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis sosiologis*, artinya penelitian ini tidak meninjau satu permasalahan saja dari segi yuridis murni, tetapi juga ditinjau secara ilmu pengetahuan sosial yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas yaitu berkaitan dengan penyelesaian perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro yuridis sosiologis artinya mengidentifikasi dan mengkonsepkan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistim kehidupan masyarakat yang mempola⁴. Pendekatan sosiologis disebut juga dengan pendekatan empiris

Alasan penulis menggunakan pendekatan yuridis karena dalam memecahkan penelitian dengan cara meneliti data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum atau perundang-undangan yang berlaku kemudahan

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metode Penelitian Hukum*, Galia Indonesia, Jakarta, hal.7

dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa perkara pertanahan dengan menggunakan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian penulisan ini menggunakan *spesifikasi* penulisan *deskriptif*, adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu system pemikiran ataupun kondisi suatu peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian *deskriptif* ini adalah memberikan gambaran atau lukisan secara *sistematis*, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta serta fenomena-fenomena yang diselidiki. Di dalam penelitian deskriptif, analisa data tidak keluar dari lingkup sample bersifat deduktif atau konsep bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya⁵. Menurut Bogdan dan Taylor dalam bukunya Lexy.J.Moleong, penelitian kualitatif diartikan sebagai postur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, berupa tulisan.

3. Jenis Data

Secara umum jenis data dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

a. Data Primer

⁵ Lexy.J.Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rodakarya, Bandung, hal. 3

Data primer adalah data yang diproses secara langsung melalui wawancara data dan informasi yang diperoleh, peneliti memperoleh gambaran secara obyektif mengenai obyek penelitian sebagai bahan masukan untuk selanjutnya dianalisa berdasarkan teori yang relevan.

Data yang diperoleh dalam penyusunan penelitian mengenai strategi penyelesaian sengketa, perkara pertanahan dengan menggunakan peta dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat diperoleh dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, Hakim Pengadilan Negeri Blora, Kepala Desa, Kepala Kelurahan serta masyarakat yang pernah bersengketa dan berpekar.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari informasi yang berkaitan dengan obyek penelitian, dokumen-dokumen, hasil penelitian, hasil seminar, perundang-undangan dan serta literatur-literatur berkaitan dengan pokok permasalahan. Data ini merupakan data penunjang yang diperlukan dalam suatu peristiwa. Data sekunder tersebut adalah :

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari ;
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria;

- c) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi;
 - d) Peraturan Menteri Agraria Tahta Ruang / Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi :
- a) Hasil-hasil penelitian terdahulu yang berupa disertasi dan atau tesis;
 - b) Hasil karya dari kalangan teoritis dan praktis hukum yang berupa makalah, artikel, bulletin, jurnal, hukum atau buku-buku tentang hukum;
- 3) Bahan hukum *tersier* yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder yang meliputi : kamus-kamus hukum dan *encyclopedia*.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan untuk menghimpun informasi yang *relevan* dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan

disertasi, perundang-undangan, *encyklopedia*, sumber-sumber tertulis misalkan majalah surat kabar.

b. Observasi

Observasi yaitu “ Pengamatan yang mengguakan indra penglihatan yang berarti tidak mengajukan pertanyaan”⁶. *Observasi* ada dua yaitu secara langsung atau tidak langsung. Penulis dalam penelitian ini menggunakan pengamatan secara langsung terhadap hal-hal atau gejala yang berhubungan dengan judu penelitian. Penulis langsung mengamati di lapangan yaitu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

c. Wawancara

Wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin. Dengan menggunakan ini pedoman wawancara serta pokok-pokok pertanyaan yang telah disiapkan sebelum melakukan wawancara. Menurut Nazir wawancara adalah : “ proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara mengadakan tanya jawab sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan data yang dinamakan panduan wawancara *interview guide*”⁷. Sample yang diwawancarai dalam penelitian diambil secara *Purposive Sampling*. *Sampling* kepada responden yang mempunyai Kompetensi dan Kapabilitas yaitu Kepala

⁶ Irwan S, 2004, *Metode Penelitian Sosial*, Suatu Teknik Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial Lainnya, hal. 29

⁷ Moh Nazir, 2003, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, hal. 30

Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, Hakim Pengadilan Negeri Blora, Kepala Kelurahan Kauman Kecamatan Blora Kabupaten Blora, Kepala Desa Karangboyoy Kecamatan Cepu Kabupaten Blora serta masyarakat yang pernah bersengketa dan berpekar.

5. Metode Analisis Data

Analisa data dilakukan terhadap data yang telah dikumpulkan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Analisa data ini menggunakan analisis *deskriptif kualitatif*. Analisis *deskriptif* dimaksudkan untuk memperoleh gambaran keadaan atau fenomena berdasarkan fakta-fakat yang tampak atau sebagaimana nyatanya.

Menurut Soerjono Soekanto *deskriptif* adalah untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah untuk mempertegas *hipotesa-hipotesa* agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka teori baru⁸. Jadi *deskriptif* di sini mempunyai tujuan untuk melukiskan atau memberikan gambaran tentang pelaksanaan Strategi Penyelesaian Sengketa Perkara pertanahan Dengan Menggunakan Peta Dalam Rangka Mewujudkan Kesejahteraan Masyarakat.

⁸ Soegiono, 2007 *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Aljabat, Bandung, hal. 9-10

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis terdiri dari empat bab yaitu :

Bab I Pendahuluan, yang terdiri dari : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Kajian Pustaka yang meliputi Sengketa dan Perkara Pertanahan, Pengertian Kesejahteraan Masyarakat dan Penyelesaian Sengketa Dalam Islam .

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan yang terdiri : Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Blora, Penyelesaian Sengketa Perkara Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Penyelesaian Sengketa Perkara Pertanahan Dengan Menggunakan Peta Di Kabupaten Blora, Kendala Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Perkara Pertanahan Dengan Menggunakan Peta Di Kabupaten Blora, dan Upaya Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Perkara Pertanahan Dengan Menggunakan Peta Di Kabupaten Blora.

Bab IV Penutup yang terdiri dari Simpulan dan Saran