

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Hukum Agraria

Hukum agraria adalah salah satu bagian dari hukum perdata yang terdiri atas satu kelompok berbagai bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu. Bidang hukum tersebut diantaranya hukum tanah, hukum pertambangan, hukum kehutanan, hukum air dan lain sebagainya.

Hukum agraria menurut Bachsan Mustofa di jurnal Hukum Agraria Indonesia adalah himpunan peraturan yang mengatur tentang bagaimana para pejabat pemerintah menjalankan tugas mereka dibidang keagrariaan. (Sigit, Muhammad, Mudji : 2017:9)

Hukum tanah dalam jurnal Hukum Agraria Indonesia adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.(Sigit Sapto : 2017)

2.2. Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah suatu permasalahan yang masuk dalam lingkup hukum agraria karena hal tersebut mencakup masalah mengenai pertanahan. Ada banyak sengketa tanah diantaranya sengketa mengenai kesalahan luas tanah waris, sengketa tanah yang dikuasai oleh orang lain, ataupun sengketa mengenai batas tanah. Sengketa tanah yang sering terjadi ialah sengketa mengenai batas tanah. Sengketa batas tanah timbul karena adanya kesalahpahaman mengenai batas dan luas dari pemilik tanah sehingga mengambil hak tanah milik orang lain yang disebelahnya. Apabila terjadi sengketa tanah maka akan diselesaikan dengan dasar hukum agraria.

Penyelesaian sengketa tanah dilakukan berdasarkan inisiatif dari kementerian agraria dan tata ruang atau badan pertanahan nasional atau berdasarkan pengaduan masyarakat.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa.

Hal yang sama juga disampaikan oleh Takdir Rahmadi (2011: 1) yang mengartikan bahwa konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan- perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah yaitu bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. (Rusmadi:22:1999)

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anantara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

Adapun penyebab terjadinya sengketa batas tanah antara lain:

1. Tidak ada kejelasan batas tanah, hal ini sering terjadi dalam tanah – tanah adat atau tanah kosong yang telah digunakan selama bertahun – tahun tanpa ada yang mengakui tanah tersebut miliknya.
2. Pergeseran batas tanah secara sepihak yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Tumpang tindih kepemilikan yaitu tanah yang mengalami penumpukan sertifikat atau suatu bidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak pemegang sertifikat hak atas tanah .

Selain itu kurangnya pengawasan dalam pengadaan tanah sehingga terdapat banyak celah yang dapat digunakan untuk berbuat tidak benar sehingga dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan. Kemudian kurang hati-hatian dalam pemberian sertifikat hak milik atas tanah juga menjadi pemicu terjadinya sengketa di kemudian hari. (Widya Surya N:2020)

2.3. 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 sebagai berikut (PMNA:22:1997):

Penetapan Batas Tanah merupakan 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 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.

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 (www.omtanah.com) :

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
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 (www.omtanah.com):

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.

2.4. Dasar Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah

Penyelesaian atas sengketa tanah telah di atur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam aturan ini dibedakan penanganan penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan datangnya laporan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 membedakan jenis laporan berdasarkan dua jalan, yakni inisiatif dari kementerian dan pengaduan masyarakat. Dimana, terhadap dua mekanisme laporan itu dibedakan masing-masing proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan yang masuk. Namun, mekanisme selanjutnya tidak terdapat perbedaan setelah temuan dan aduan. Terhadap temuan dan aduan tersebut dilakukan analisa secara mendalam untuk mengukur dan mengetahui apakah kasus pertanahan itu menjadi kewenangan kementerian. Pasal 11 ayat (3) Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria pasal 22 sudah dijelaskan mengenai ketentuan batas tanah. Apabila terjadi sengketa dalam hal kesalahan prosedur maka hal tersebut sudah menjadi kewenangan kementerian sesuai dengan Pasal 11 ayat (3).

Kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Sengketa tanah sendiri merupakan perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sementara konflik tanah adalah perselisihan pertanahan baik orang, kelompok, organisasi, badan hukum yang mempunyai kecenderungan atau

sudah berdampak luas. Sedangkan, perkara tanah sendiri adalah perselisihan pertanahan yang penanganan perkara dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Sengketa atau konflik antara lain, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar, tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.

Selanjutnya, kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti, kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan, kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin, penyalahgunaan pemanfaatan ruang, serta kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Selain sengketa atau konflik tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang tidak berwenang menangani kasus pertanahan. Namun, Kementerian Agraria dan Tata Ruang dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik melalui jalur mediasi. Jalur mediasi dalam aturan ini ditempuh juga untuk jenis sengketa atau konflik, baik yang menjadi kewenangan kementerian atau yang bukan menjadi kewenangan kementerian.

Penyelesaian melalui jalur mediasi dapat ditempuh apabila para pihak sepakat melakukan perundingan dengan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Jika salah satu pihak saja menolak, maka penyelesaiannya diselesaikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Teknisnya, mediasi dilakukan paling lama 30 hari dimana untuk mediatornya berasal dari kementerian, Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan.

Karena hal itulah, sertifikat merupakan tanah bukti hak atas tanah, maka dalam rangka menjamin kepastian hukum dari pemegang hak atas tanah atau pemilik sertifikat yang sedang dalam sengketa batas tanah maka Kantor

Pertanahan akan menangani masalah sengketa batas tanah tersebut. Penguasaan dan kepemilikan atas tanah oleh badan hukum/perseorangan namanya harus ditulis di dalamnya dan menjelaskan lokasi, gambaran, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut, hal ini dilakukan agar para pihak yang berkepentingan terhadap sengketa batas tanah diselesaikan oleh Badan Pertanahan dengan cepat dan efisien. (www.hukumonline.com)

2.5. Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Tahun	Permasalahan	Kesimpulan
1.	Riki Dendih Saputra	Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda menurut aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tangerang Selatan	2017	Sertifikat Ganda yang dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional	Mendeskripsikan tentang faktor yang menyebabkan sertifikat ganda dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional
2.	Rayi Ady Wibowo	Penyelesaian Sengketa tanah di Kecamatan Karanganyar melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan	2010	Dasar hukum Penyelesaian Sengketa tanah di kecamatan Karanganyar melalui mediasi oleh	Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan

		Kabupaten Karanganyar		kantor pertanahan kabupaten karanganyar	Kabupaten Karanganyar di Kabupaten Karanganyar telah sesuai dengan peraturan dan mekanisme yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.
3.	Clara Saraswati	Penyelesaian Sengketa tanah yang terletak di Perbatasan desa menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Bandar Sakti	2016	Penyelesaian sengketa tanah menurut hukum islam dan hukum positif di perbatasan desa Bandar Sakti Lampung	Penyelesaian sengketa tanah menurut hukum islam antara lain ash sulh (kesepakatan damai), tahkim (arbitrase), wilayah al qadha (kekuasaan

		Lampung Tengah)		Tengah	kehakiman). Dalam hukum positif juga memberikan alternatif penyelesaian (ADR) perdamaian. Penyelesaian sengketa tanah di desa Bandar Sakti Lampung tengah menggunakan perdamaian.
--	--	--------------------	--	--------	---

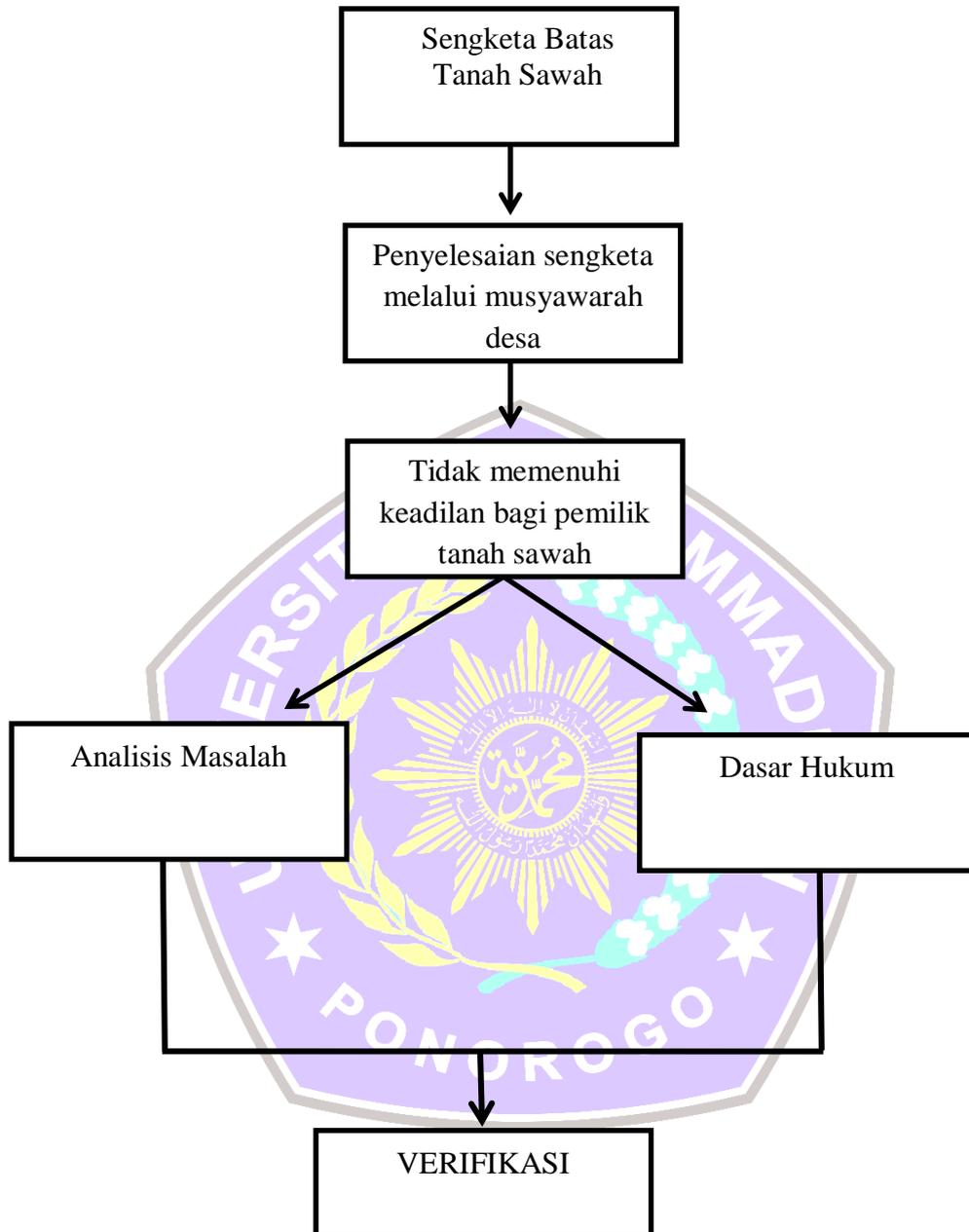
Gambar 1

Persamaan dan Perbedaan Penelitian terdahulu dengan penelitian terbaru, yaitu:

No.	Persamaan	Perbedaan
1.	Membahas mengenai penyelesaian sengketa tanah	Dari ketiga penelitian tersebut tidak ada yang membahas mengenai penyelesaian sengketa batas tanah sawah melainkan hanya batas tanah saja. Sedangkan dalam masa sekarang ini, masih sering terjadi Sengketa Batas Tanah Sawah apalagi di desa yang sebagian besar letak geografisnya masih didominasi oleh tanah sawah.
2.	Menggunakan studi kasus dalam judul yang diangkat	
3.	Ingin memberikan informasi mengenai penyelesaian sengketa tanah	

Gambar 2

2.6. Kerangka Pemikiran



Gambar 3

Dari paparan mengenai kerangka pemikiran diatas maka alur pemikiran serta tujuan yang ingin penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah :

Berdasarkan atas konteks penelitian serta landasan teori, pertanahan merupakan suatu permasalahan yang sering terjadi dan hidup ditengah-tengah

masyarakat. Di Desa Sukorejo Kecamatan Kebonsari Kabupaten Madiun terdapat permasalahan hukum yang hingga saat ini masih terjadi yaitu terkait Sengketa Batas Tanah Sawah. Sengketa mengenai batas tanah sawah sudah sering terjadi sejak dahulu namun hingga sekarang belum ada penyelesaian yang dapat memberikan keadilan kepada pihak yang bersengketa.

Sengketa Batas Tanah Sawah terjadi karena adanya kesalahpahaman mengenai luas dan batas tanah sawah serta kecurangan ingin memperluas tanah sawah miliknya dengan cara menggeser batas tanah sawah milik orang lain yang ada disebelahnya secara sedikit demi sedikit. Dari kecurangan tersebut akhirnya menimbulkan suatu sengketa antara pemilik sawah yang batas tanah sawahnya dikuasai oleh orang lain. Hingga saat ini, upaya penyelesaian atas sengketa batas tanah sawah yang dilakukan berupa mediasi dari perangkat desa yang dalam hal ini adalah Kepala Desa. Namun, setelah melakukan musyawarah dengan kedua belah pihak dan sebagai mediator adalah Kepala Desa hal tersebut tidak memberikan efek jera kepada pemilik tanah tersebut.

Setelah dilakukan pengukuran kembali dan dianggap sengketa telah berakhir, pemilik tanah yang melakukan kecurangan tersebut masih saja menggeser batas tanah sawah milik orang lain disebelahnya. Hal itu bisa terjadi karena kurang tegasnya sanksi atau tindakan yang diambil oleh Kepala Desa serta tidak adanya kejelasan mengenai batas tanah sawah yang sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang. Karena kejadian tersebut lantas tidak memberikan keadilan bagi pemilik tanah sawah yang batas tanah sawahnya masih saja dikuasai orang lain. Timbul konflik yang berkepanjangan. Dari paparan peristiwa tersebut sebenarnya sudah diatur cara penyelesaian masalah dalam Peraturan Menteri agraria dan Tata Ruang nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah. Namun, dalam Undang-Undang hanya dapat menyelesaikan masalah apabila pemilik tanah sudah memiliki sertifikat hak milik yang sudah di daftarkan di Kantor BPN, apabila tanah sawah tersebut masih berupa Letter C/Letter D di desa, maka tidak ada penyelesaian yang tertulis dalam peraturan menteri tersebut.

Sehingga, upaya yang bisa diambil adalah dengan mendaftarkan tanah secara resmi ke Kantor BPN terdekat dan pemilik tanah sawah membuat Batas Tanah Sawah secara Permanen sesuai dengan yang telah diatur dalam Undang-Undang yang dalam hal ini bisa berupa cor yang ditanam di setiap sudut perbatasan sawah masing-masing.

