



**PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

NAMA : IRMA NUR HIDAYANI

NIM : 8111413293

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2017

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul "Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah" yang ditulis oleh Irma Nur Hidayani (8111413293) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan sidang panitia ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 27 Juli 2017

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si
NIP. 195208151982031007



Drs. Suhadi, SH., M.Si
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum UNNES



Dr. Martifah, M.Hum
NIP.196205171986012001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi berjudul "Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah" yang ditulis oleh Irma Nur Hidayani (8111413293) telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : *Senin*

Tanggal : *14 Agustus 2017*

Penguji Utama,



Tri Andari Dahlan, SH., M.Kn
NIP. 198306042008122003

Pembimbing I



Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si
NIP. 195208151982031007

Pembimbing II



Drs. Suhadi, SH., M.Si
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



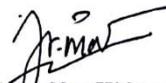
Dr. Rohmah, S.Pd., S.H., M.Si
NIP. 197206192000032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Irma Nur Hidayani (8111413293) menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi berjudul "Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah" benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 14 Agustus 2017

Yang menyatakan,



Irma Nur Hidayani
NIM. 8111413293

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIKI**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

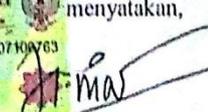
Nama : Irma Nur Hidayani
Nim : 8111413293
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah penulis yang berjudul Peran Kantor Pertanahan Kabupten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah. Melalui Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian Pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Semarang, 14 Agustus 2017

METRAI
JEMPEL
RC4DBAEF207100783
6000
ENAM RIBU RUPIAH

menyatakan,

Irma Nur Hidayani
NIM. 8111413293

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“dan apabila hamba-hamba-Ku bertanya kepadamu tentang Aku, maka (jawablah) bahwasanya Aku adalah dekat. Aku mengabulkan permohonan orang yang mendo'a kepada-Ku, maka hendaklah mereka itu memenuhi (segala perintah)-Ku dan hendaklah mereka beriman kepada-Ku, agar mereka selalu berada dalam kebenaran.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada :

- 1. Allah SWT yang selalu memberikan hambanya kemudahan dalam menjalankan studi.*
- 2. Kedua Orang tua saya, Bapak Supriyono dan Ibu Hidayatu Rofiah yang selalu mendoakan dan memberi dukungan dalam bentuk apapun agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini.*
- 3. Adik saya Ermi Nur Hidayani, Yunita Lailatul Hidayah, Annisa Hidayatuz Zahra, dan keluarga besar kakek nenek saya yang selalu menyemangati dan mendoakanku yang tidak pernah bosan untuk memberikan saya motivasi serta masukan-masukan yang positif untuk terus semangat dalam penyelesaian skripsi ini.*
- 4. Sahabat serta teman-teman angkatan 2013 saya yang selalu memberikan dorongan dan kritik yang membangun bagi saya.*
- 5. Almamaterku Universitas Negeri Semarang.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah. Skripsi ini diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., sebagai Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah Tangwun, S.Pd., S.H., M.Si. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Rasdi, S.Pd., M.H. sebagai Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Sulistiyono, S.H.M.H sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
6. Dr. Duhita Driyah Suprapti S.H. M.Hum sebagai Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
7. Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn sebagai Penguji Utama Sidang Sarjana saya.

8. Prof. Dr. Sudijono Sastroatmodjo, M.Sidan Drs. Suhadi, SH.,M.Sisebagai dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, saran, dan kritik dengan sabar dan tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
10. Seluruh pihak Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah banyak membantu baik secara administrasi dan pemberian informasi yang bermanfaat bagi penulis.
11. Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan Para Pihak yang bersangkutan dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga amal baiknya mendapat balasan dari Allah SWT dan akhirnya sebagai harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memenuhi persyaratan di dalam menyelesaikan pendidikan sarjana dan bermanfaat bagi semua yang membutuhkan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAANORISINALITAS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN	xvi
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 LatarBelakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	10
1.3 PembatasanMasalah	10
1.4 RumusanMasalah	11
1.5 TujuanPenelitian	11
1.6 ManfaatPenelitian	11
1.7 Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pendaftaran Tanah	15
2.1.1 Tujuan Pendaftaran Tanah	17

2.1.2	Asas-asas diselenggarakannya Pendaftaran Tanah.....	18
2.1.3	Sistem Pendaftaran Tanah	20
2.1.4	Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah	22
2.1.5	Konflik Pertanahan	24
2.1.6	Faktor-faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Batas Tanah	28
2.1.7	Proses Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Non Litigasi	30
2.2	Peralihan Hak	33
2.2.1	PengertianPejnjian Jual Beli.....	33
2.2.2	Hibah	37
2.3	Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah	40
2.4	Kerangka Berpikir	52

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	PendekatanPenelitian	53
3.2	FokusPenelitian	54
3.3	Lokasi Penelitian.....	54
3.4	Sumber Data.....	55
3.5	Teknik Pengambilan Data.....	56
3.6	ValiditasData.....	58

3.7 Analisis Data	59
-------------------------	----

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian	62
4.1.1 Setting Sosial Kabupaten Grobogan Kota Purwodadi	62
4.1.2 Gambaran Kasus Sengketa Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.....	64
4.1.3 Faktor yang Menyebabkan Sengketa Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	67
4.1.4 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah.....	78
1.5 Pembahasan	84
4.2.1 Analisis Faktor-Faktor yang Menyebabkan sengketa Batas Tanah di Kabupaten Grobogan	84
4.2.2 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah	92

BAB V PENUTUP

5.1 Simpulan	104
5.2 Saran	105

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan, Ketua Sengketa, Konflik dan Perkara, Petugas Ukur, Kepala Desa Sumberagung, Para Pihak yang bersengketa.

Gambar 2. Hasil Wawancara dengan Petugas Ukur Ibu Budi Setyaningsih

Gambar 3. Hasil Wawancara dengan Ketua Sengketa, Konflik dan Perkara Bapak Budiono

Gambar 4. Hasil Wawancara dengan salah satu Pihak Sengketa

Gambar 5. Hasil Wawancara dengan Kepala Desa Bapak Edy Sumantri

Gambar 6. Hasil Wawancara dengan Para Pihak dan Kepala Desa

Gambar 7. Silsilah Asal Mula Tanah Milik Nomor 1270 Seluas 4600 m² atas Nama Subari bin Sadi

UNNES

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Ijin Penelitian	125
Lampiran 2. Surat keterangan waris	126
Lampiran 3. Surat pernyataan Hibah	128
Lampiran 4. Surat Kesepakatan Jual Beli	130
Lampiran 5. Surat Keterangan Tidak Sengketa	132
Lampiran 6. Daftar Cek Desa.	136
Lampiran 7. Daftar Luas Tiap Bidang, Obyek, Ipeda dalam Tiap Persil..	139
Lampiran 8. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah	143
Lampiran 9. Sertifikat Pendaftaran Pertama	144
Lampiran 10. Kartu Tanda Penduduk	146
Lampiran 11. Berita Acara Pelaksanaan Pemetaan	148
Lampiran 12. Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian).....	150
Lampiran 13. Surat Keterangan Riset	153

ABSTRAK

PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1992 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan mengatur mengenai berbagai alternatif penyelesaian sengketa pertanahan. Mediasi yang diatur dalam pasal 1 ayat (6) Peraturan MA Nomor 2003, menjelaskan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Faktanya mediasi merupakan salah satu sarana penyelesaian sengketa pertanahan di masyarakat Kabupaten Grobogan.

Problematika penelitian ini adalah 1) Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya Sengketa Batas Tanah.2) Bagaimanakah Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Social Legal Research* yang bersumber dari pengumpulan yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi lapangan (wawancara). Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Sengketa Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan akhir-akhir ini meningkat dengan signifikan. Data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selama 3 tahun dari tahun 2014-2016 BPN Kabupaten Grobogan menunjukkan bahwa masyarakat mulai menyadari keberadaan Lembaga Mediasi. Faktor yang mendukung atau menyebabkan masyarakat memilih proses mediasi dalam penyelesaian sengketa ini adalah dengan adanya biaya ringan, cepat, dan lebih mudah, yang paling penting dalam penyelesaian sengketa para pihak tidak sampai harus ada pertengkaran dan putusan akhir dari mediasi bersifat baik dan jelas.

Saran kepada pembuat undang-undang bahwa perumusan peraturan mengenai pertanahan memerlukan perhatian khusus mengingat sengketa pertanahan masih sering terjadi sehingga dalam pelaksanaan peralihan tidak terjadi permasalahan yang nantinya akan mempersulit kedua belah pihak.

Kata Kunci: PeranPertanahan, Sengketa, Batas Tanah

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam Bergulirnya reformasi yang dimulai pertengahan tahun 1998 akhirnya bergerak di segala bidang termasuk diantaranya di bidang Pertanahan. Sejak dahulu persoalan pertanahan selalu ada dan menarik untuk dibahas penyelesaiannya. Persoalan pertanahan selalu diwarnai dengan adanya gejolak karena adanya ketidakadilan di dalam pelayanan yang dilakukan pemerintah baik di pulau jawa maupun luar pulau jawa.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesiapada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yaitu : Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang

terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungannya hidup, dapat juga hubungan manusia, tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah telah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah Karunia yang telah diberikan oleh Tuhan yang Maha Esa, dan merupakan kekayaan Nasional. Serta hubungan keduanya bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun masa yang akan datang.

Namun demikian, masih sering terjadi adanya informasi masyarakat mengenai perselisihan tanah warisan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang jelas, sehingga berakibat terjadinya konflik kepentingan antara keluarga dengan keluarga dan keluarga dengan keluarga asing yang ingin menguasai tanah bahkan ada sebagian Pemerintah Desa/Kelurahan yang menginginkan demikian. Sebetulnya apa yang dikenal dengan sebutan “Sengketa tanah”.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa Hak Ulayat.

(Richard Eddy : 2010) Kita sering dibingungkan dengan istilah “masalah” disamping istilah “sengketa”. Suatu masalah dapat bersifat teknis semata-mata yang penyelesaiannya cukup berupa petunjuk-petunjuk teknis atau intruksi dinas yang biasanya merupakan cara pemecahan apabila suatu aparat pelaksana menemukan kesulitan teknis peraturan, fungsi dari bimbingan teknis ini akan tetap apabila yang mengajukan usul tersebut seorang warga masyarakat yang merasa dirugikan oleh karena suatu penetapan oleh seorang pejabat. Menurut hukum penguasaan tanah yang bersangkutan tidak ada landasan haknya (“illegal”).

Penguasaannya justru melanggar hak pihak yang pemilik tanah atau hak negara, kalau yang diduduki itu tanah negara dan ini melanggar Undang-Undang Nomor 51 Peraturan Pemerintah Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya yang Sah. Pelanggaran-pelanggaran seperti ini masih ada dan berlangsung terus, hal ini terjadi karena jumlah penduduk terus bertambah, sudah tentu kebutuhan akan tanah terus meningkat, di sisi lain tanah mempunyai nilai strategi dan ekonomis.

Berbagai usaha dan langkah yang ditempuh selama ini untuk mengendalikan penggunaan penguasaan tanah, pemilikan dan pengalihan hak atas tanah, telah dilaksanakan dengan baik, dan dapat dipergunakan untuk menunjang berbagai kegiatan pembangunan. Akan tetapi keberhasilan itu bukan tidak ada masalah, hal tersebut dapat dimaklumi karena masih terbatasnya tenaga dan prasarana. Kebutuhan dan permintaan bidang tanah

menjadi semakin kompleks, sedangkan luas tanah terbatas atau tetap. Meningkatnya kebutuhan akan tanah akibat lajunya pertumbuhan penduduk dan pembangunan. Kemudian pemusatan penguasaan yang luas, persaingan keras dalam perolehan tanah, meningkatnya harga tanah semakin tinggi, masalah ganti kerugian tanah belum terselesaikan, ketidak seimbangan penggunaan tanah tidak efisien sehingga menimbulkan tanah terlantar. Praktek-praktek penggunaan tanah tidak sesuai dengan daya dukungnya, sehingga merusak lingkungan hidup, merupakan kasus-kasus keagrariaan atau pertanahan yang banyak dijumpai, semuanya itu merupakan tantangan bagi pejabat berwenang di bidang pertanahan dalam menghadapi dan menyelesaikan kasus tersebut dengan benar.

Sesuai dengan deskripsi diatas bahwa peneliti telah meneliti sengketa yang ada di purwodadi melalui Kantor Pertanahan Purwodadi sebagai berikut:

1.1 Tabel Data Sengketa Batas Tanah di Kantor Pertanahan Purwodadi Tahun 2014 -2016

Tahun	Sengketa
2014	21
2015	8
2016	11

Sumber : Kantor Pertanahan Purwodadi

Dari data diatas bahwa kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas, letak batas menjadi lebih penting, pemilikan tanah dalam kenyataan menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut tanah bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi, atau pagar.

Bidang tanah yang dikelilingi pagar bila posisinya berdampingan dan dimanfaatkan pada saat yang sama, maka pagar pembagi mungkin akan menjadi pagar bersama, batasnya merupakan garis batas yang terletak di tengah-tengah garis pagar, tetapi sudah tentu bidang-bidang tanah berdampingan tidaklah selalu dimanfaatkan pada saat bersamaan. Apabila satu bidang tanah terlebih dahulu dimanfaatkan maka garis pembagi atau garis batas itu seluruhnya terletak diatas garis tanah dengan sendirinya pemilik tanah tidak mungkin mencatat sendiri letak garis batas. Bila pemilik tanah berdampingan datang memanfaatkan pagar tersebut maka akan jelas siapa yang memiliki pagar tersebut, tetapi hal ini masih belum dibuat catatannya. Pagar itu hanya merupakan suatu masalah persetujuan antar tetangga dan belum ada dingkapkan dalam surat pernyataan tertulis antara pemilik tanah berbatasan yang dikenal dengan asas kontradiktur, tidak ada aspek lain dari pendaftaran tanah yang menimbulkan kontroversi kecuali dari letak batas-batas pemilikan tanah.

(Ali Chomzah : 2003) Penentuan batas tanah ditentukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur dikenal dengan asas kontradiktur Delimitasi (*Contadictorie Delimitatie*) yaitu sebuah

norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Setiap perjanjian berlaku suatu asas, dinamakan asas konsensualitas dari asal kata *konsensus* artinya sepakat. Asas konsensualitas berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat.

Pemasangan batas harus disaksikan oleh pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar pemilik tanah yang berbatasan yang dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Oleh karena itu pelaksanaan asas kontradiktur ini wajib disaksikan oleh aparat desa atau kelurahan. Dengan demikian patok tanda batas tidak diberi tulisan Badan Pertanahan Nasional karena patok tersebut bukan dipasang oleh Badan Pertanahan Nasional dan bukan milik Badan Pertanahan Nasional.

Asas Kontradiktur Delimitasi dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang ditandai dengan pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Pada saat yang sama kontradiktur ini disepakati pada Daftar Isian yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan, kedua bukti tertulis ini menjadi syarat untuk mengajukan pengukuran atau penetapan batas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan tidak akan

,enerima permohonan pengukuran apabila patok tanda batas yang dipasang belum nenebuhi asas kontradiktur. Petugas ukur Kantor Pertanahan dengan demikian melakukan pengukuran setelah asas kontradiktur dipenuhi, apabila pada waktu pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran maka pengukurannya bukan dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan.

Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas tanah walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa di serahkan kepada Hakim. Pasal 14 sampai Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nonmor 10 Tahun1961 menetapkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak ditetapkan terlebih dahuku kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan batas bidang fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur Pasal 17Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kepastian para pihak, bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat pada Gambar Ukur data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, jika dikemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekontruksi letak batas bidang tanah bila hilang.Pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan yang dapat hadir menyaksikan pengukuran dan menandatangani Gambar Ukur dengan dengan membuat

pernyataan bahwa tanda batas pada saat pengukuran atau penetapan batas tidak mengalami perubahan sebagaimana Surat Pernyataan Kontradiktur sebelumnya. Maka sesuai dengan datad an penjelasan tersebut di atas penulis ingin meneliti sejauh mana Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah dengan sebagai contoh kasus di terakhir tahun 2016, peneliti mengambil dua kasus di Desa Sumberagung dan Desa Wolo yang telah ditangani oleh Kantor Pertanahan, dengan kasus permasalahan luas atau batas tanah antar tetangga. Kasus sengketa batas tanah yang pertama di Desa Sumberagung sebagai berikut:

Bahwa pada awal tahun lalu terjadi Pertengkaran atas persengketaan batas tanah di Dusun Nongko Rt/Rw 06/09 Desa Sumberagung Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan Kota Purwodadi berdasarkan sertipikat Hak Milik nomor 1270 atas Nama Subari bin Sadi seluas 4600 m². Tanah tersebut telah ditempati oleh dua orang yaitu: Subari, dan Mukhlisin, keduanya memiliki sertipikat. (Budiono, Ketua Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, 15 Desember 2016)

Dengan rincian singkat cerita Subari memiliki sertipikat seluas 4600 m² kemudian Subari ketempat Kepala Desa untuk menanyakan bahwa Subari mempunyai sertipikat seluas 4600 m² Subari berfikir bahwa sebagian tanah telah dikuasai oleh Mukhlisin dan Ngastun (Istri dari Waji) yang sebenarnya Mukhlisin dan Ngastun sudah memiliki sertipikat, Mukhlisin mempunyai tanah seluas 1400 m² Ngastun memiliki tanah seluas 1200 m², dan yang

dikuasi Subari seharusnya 4600 m². (Budiono, Ketua Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, 15 Desember 2016)

Setelah di cek Desa atas Nama Subari itu ternyata tertera hanya 1200 m², di cek Desa Mukhlisin seluas 1400 m² dan Ngastun seluas 1400 m² tetapi dari Subari telah menguasai tanah seluas 4600 m², dan setelah dicek Desa semua benar sesuai yang tertera tetapi dari jumlah dengan gambar itu tidak sesuai dengan yang di kuasai. (Budiono, Ketua Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, 15 Desember 2016)

Kemudian dari pihak Subari merasa dirugikan karena hasil Mediasi dan pengukuran oleh Kantor Pertanahan tidak sesuai yang kemudian pihak Subari meminta pertanggung jawaban dan melaporkan ke pihak Menteri ATR/Kepala BPN Pusat, Kepala Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah, Kepala BPN Purwodadi Grobogan, Dan Komando Distrik Militer Purwodadi Grobogan, Ombudsman, Kepala Desa Sumberagung Kecamatan Ngaringan Kabupaten Grobogan. (Budiono, Ketua Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, 15 Desember 2016).

Dengan demikian jika dilihat dari contoh yang penulis ambil dari Kantor Pertanahan bahwa penyelesaian sengketa yang terjadi di Kantor Pertanahan dapat diselesaikan dengan *caranon litigasi* (penyelesaian di luar pengadilan). Namun sebenarnya penyelesaian yang terjadi di masyarakat dapat menggunakan dua cara yaitu penyelesaian yang pertama dengan cara *litigasi* (penyelesaian di dalam persidangan) yang kedua dengan cara *non litigasi* (penyelesaian di luar persidangan). Hal ini sudah ditetapkannya dalam

UU No.30 Tahun 1999 mengenai *arbitrase* dan alternatif penyelesaian sengketa.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik ingin meneliti mengenai alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau cara *non litigasi*, untuk itu peneliti menulis masalah dengan judul **“PERAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berbicara mengenai permasalahan sengketa bahwa tanah Indonesia tidaklah sedikit, ada beberapa permasalahan yang kerap muncul di Kantor Pertanahan kota Kabupaten Grobogan misalnya: akta jual beli palsu, kekeliruan penunjukan batas, penguasaan tanah tanpa hak, sengketa batas, sengketa waris, sertipikat ganda, tumpang tindih sertipikat, namun di Indonesia mengenal dua cara penyelesaian yaitu cara *litigasi* (penyelesaian di dalam pengadilan) dan *non litigasi* (penyelesaian di luar pengadilan).

Berdasarkan topik penelitian skripsi ini dengan judul Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah, maka penulis telah mengidentifikasi dengan penyelesaian secara *non litigasi* (penyelesaian diluar pengadilan) yaitu secara mediasi.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan Identifikasi masalah ada beberapa hal mengenai sengketa tanah yang ada di Indonesia. Salah satunya terkait sengketa batas tanah yang terjadi di Desa Sumberagung Kecamatan Ngaringan

Kabupaten Grobogan, sengketa tersebut diselesaikan secara mediasi pada tahun 2016, disini peneliti membatasi masalah yang menjadi bahan penelitian karena suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan dan keberatan dari orang atau Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

1.4 Rumusan Masalah

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya Sengketa Batas Tanah?
2. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab terjadinya sengketa batas tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah.

1.6 Manfaat Penelitian

- a. Secara Praktis

- i. Bagi Peneliti, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan secara praktik mengenai permasalahan dan penyelesaian sengketa batas tanah.
 - ii. Bagi Pembaca, hasil penelitian ini dapat menambah informasi dan pengetahuan akan pentingnya penyelesaian sengketa batas tanah.
- b. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu agraria, mengenai penyelesaian sengketa batas tanah, dan dapat memberikan masukan kepada penulis atau pembaca mengenai penyelesaian sengketa batas tanah dan dapat sebagai acuan referensi untuk penelitian Hukum Agraria.

1.7 Sistematika Penulisan

Penulisan Skripsi ini secara garis besar dibagi menjadi tiga bagian, bagian awal, bagian isi, dan bagian akhir skripsi.

1.7.1 Bagian Awal Skripsi

Bagian awal skripsi dari sampul, lembar kosong berlogo Universitas Negeri Semarang, lembar judul, lembar pengesahan, lembar pernyataan, lembar motto dan peruntukan, lembar abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, dan daftar lampiran.

1.7.2 Bagian Pokok Skripsi

Bagian pokok skripsi terdiri atas bab pendahuluan, teori yang digunakan untuk landasan penelitian, metode penelitian, hasil penelitian, dan penelitian.

Bab I Pendahuluan

Bagian ini adalah bab pertama skripsi yang mengantarkan pembaca untuk mengetahui apa yang diteliti, mengapa dan untuk apa penelitian dilakukan. Oleh karena itu, bab pendahuluan memuat uraian tentang (1) latar belakang, (2) identifikasi masalah, (3) pembatasan masalah (4) rumusan masalah, (5) tujuan penulisan, (6) manfaat penelitian, (7) sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang landasan teori yang berhubungan dengan Pertanahan, Sengketa Batas Tanah, dan Peran Kantor Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah.

Bab III Metode Penelitian

Pada bab ini berisi tentang dasar penelitian, jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data primer dan sekunder, metode pengumpulan data, keabsahan data, analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

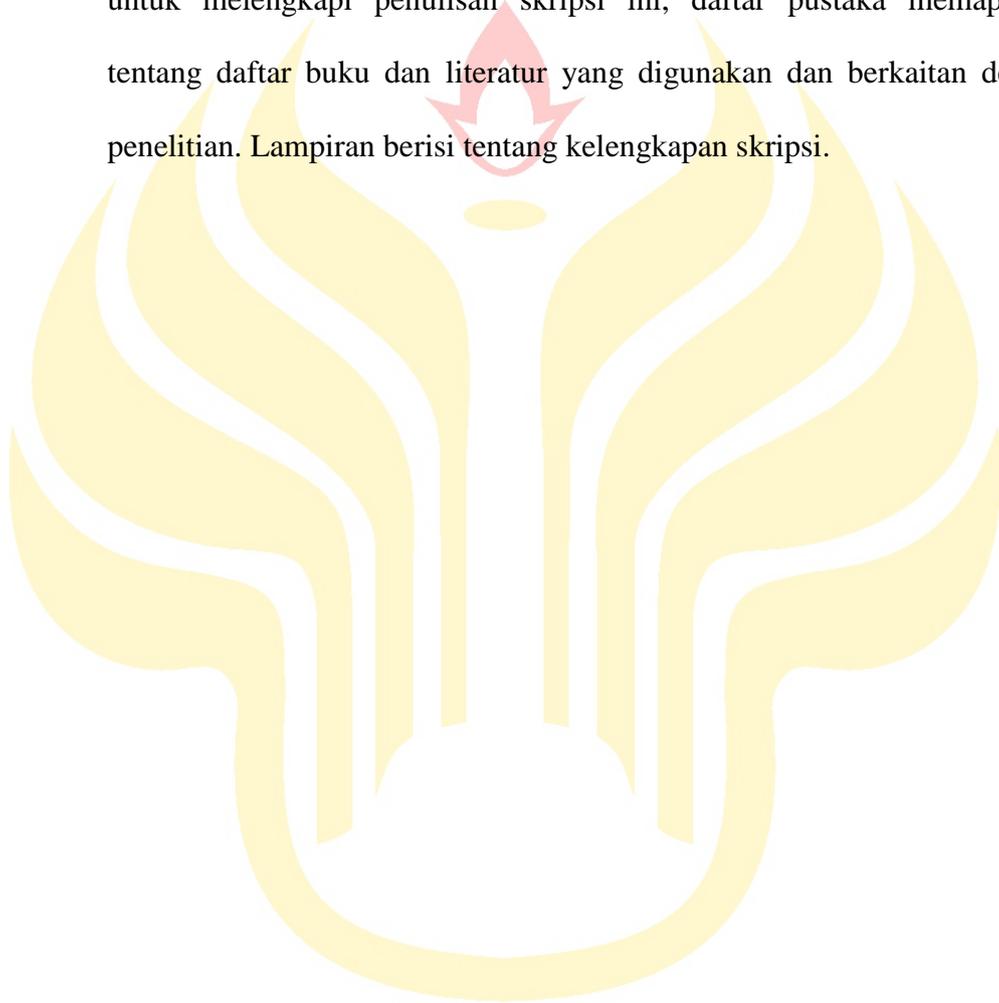
Dalam bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan membahas penelitian mengenai Bagaimana Penyelesaian Permasalahan Sengketa Batas Tanah dan Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Bab V Penutup

Pada bab ini berisi tentang simpulan dari berbagai pembahasan dan hasil penelitian yang telah dilakukan serta pada bab ini juga memuat saran untuk menyempurnakan hasil penelitian yang ada dilapangan.

1.7.3 Bagian Akhir

Pada bagian akhir terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran untuk melengkapi penulisan skripsi ini, daftar pustaka memaparkan tentang daftar buku dan literatur yang digunakan dan berkaitan dengan penelitian. Lampiran berisi tentang kelengkapan skripsi.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 juli 1997, dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Obyek Pendaftaran Tanah, antara lain :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Wakaf;
- 4) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- 5) Hak Tanggungan;
- 6) Tanah Negara;

Pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam pasal 1 angka (1) menyebutkan bahwa :“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam

bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Yang dimaksud “suatu rangkaian kegiatan” merujuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan satu kesatuan rangkaian yang terdapat adanya tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Yang dimaksud “terus menerus” adalah merujuk pada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam artian disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian tetap sesuai dengan landasan yang terakhir.

Yang dimaksud “teratur” adalah menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan sesuai dengan bukti menurut hukum biarpun daya kekuatannya tidak selalu sama dengan hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dimaksud dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) bidang yaitu :

- 1) Data fisik yaitu mengenai tanahnya, lokasinya, batas-batasnya, luas bangunannya dan tanaman yang ada di atasnya.
- 2) Data yuridis, yaitu mengenai hak-haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

2.1.1 Tujuan Pendaftaran Tanah

Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA (undang-undang pokok agraria) bahwa diselenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum (*rechtskadaster* atau *legal cadaster*). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 yaitu :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu pemegang hak diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh pasal 19 UUPA.
- 2) Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dalam memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan rumah

susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota Madia tata usaha pendaftaran tanah yang dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran.

- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan wajib didaftar.

2.1.2 Asas-asas diselenggarakan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2, PP 24/1997 pendaftaran tanah diselenggarakan atau dilaksanakan berdasarkan asas *sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka*.

- a. Yang dimaksud dengan *asas sederhana* yaitu agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat

dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Yang dimaksud dengan asas aman yaitu menunjukkan bahwa pendaftaran tanah itu perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Yang dimaksud dengan asas terjangkau yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Yang dimaksud dengan asas mutakhir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data.
- e. Yang dimaksud dengan asa terbuka yaitu agar data-data tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersifat terbuka untuk publik, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.

Pelaksanaan asas-asas tersebut dalam lapangan sering terjadi penyimpangan. Masyarakat umum sebelum melakukan transaksi terkait dengan tanah dapat memperoleh data-data yang akurat melalui pengecekan sertipikat tanah yang bersangkutan di kantor BPN setempat. Pelaksanaan asas mutakhir dan terbuka seharusnya tidak hanya ditujukan pada

pemeliharaan data terkini dan pengecekan data terhadap sertifikat yang bersangkutan, sebagai objek yang akan dilakukannya transaksi. Ketersediaan teknologi mutakhir atau terkini menjadi sebuah kewajiban untuk melaksanakan asas ini, sehingga didapatkan dalam praktik tidak adanya peralatan teknologi baik pada tingkat pra pendaftaran sampai dengan pendaftaran. Jika terjadi penyimpangan terhadap pelaksanaan asas terbuka yaitu ketika data-data yang dibutuhkan oleh yang berkepentingan tidak akan didapat kecuali hanya orang-orang tertentu yang mempunyai akses ke BPN, terutama hal ini berkenaan dengan biaya atas pengecekan obyek hak atas tanah yang akan di akses.

2.1.3 Sistem Pendaftaran Tanah

Adapun dalam sistem pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) sistem yaitu :

- 1) Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

Bahwa dari pihak Pejabat Pendaftaran Tanah hanya melakukan pendaftaran akta-akta tersebut. Sehingga dengan demikian Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersifat pasif, dikarenakan PPT tidak melakukan uji kebenaran terhadap data yang tercantum atau yang disebutkan dalam akta yang didaftarkan.

Belanda adalah salah satu negara yang menggunakan teori Pendaftaran Akta. Yaitu apabila terjadi pemindahan hak yang

dilakukan oleh notaris, maka pembuatan serta pendaftaran haknya dilakukan oleh pejabat *Overschrijving* (Pejabat Balik Nama) dikantornya pada hari yang sama. Pembeli selaku pemegang atau pemegang hipotik mendapatkan salinan atau “*grosse*” akta, yang berfungsi sebagai surat tanda buktinya. Data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Ketidaksesuaian atau cacat hukum dalam suatu akta bisa menyebabkan tidak sahnya suatu perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian.

2) Sistem pendaftaran hak (*registration of title*).

Sistem pendaftaran tanah membahas serta memperlakukan mengenai segala sesuatu hal apa yang didaftarkan, dan bagaimana bentuk penyimpanan data, serta bentuk penyajian data yuridis dan bentuk tanda bukti haknya. Sistem keduanya dalam setiap kejadian perbuatan maupun peristiwa yang menyebabkan terjadinya pemberian, penciptaan, peralihan atau pemindahan serta pembebanan dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta tersebut memuat data atau informasi yang berwujud data yuridis dari tanah yang bersangkutan, termasuk perbuatan hukum, hak, penerima hak serta hak apa yang diberikan.

Menurut Robert Ricard Torrens bahwa sistem yang diikuti dan yang berlaku di Australia merupakan sistem yang dibuat lebih

sederhana, sehingga memungkinkan orang dapat memperoleh keterangan dengan mudah tanpa harus melakukan “*title search*” pada akta-akta yang ada. Sistem ini dikenal dengan “*registration of title*” atau “*Sistem Torrens*”. Dalam sistem ini setiap pemindahan atau peralihan suatu hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum baru harus dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam praktik pelaksanaannya bukan akta yang didaftar namun hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta yang merupakan sumber datanya.

Pendaftaran hak baru serta perubahan-perubahannya disediakan daftar isian atau disebut “*register*”. Jika pada pendaftaran akta PPT (Pejabat Pendaftaran Tanah) bersikap pasif, maka dalam pendaftaran hak PPT (Pejabat Pendaftaran Tanah) bersikap aktif. Hal ini dikarenakan sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam register yang bersangkutan melakukan pengujian kebenaran terhadap data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan.

2.1.4 Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

Secara garis besar, sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dikenal adanya 2 (dua) sistem, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Perbedaan yang mendasar dari kedua sistem tersebut adalah, bahwa sistem publikasi yang positif selalu

menggunakan sistem pendaftaran hak. Pencatatan nama dalam suatu *register* atau buku tanah menjadikan seseorang tersebut sebagai pemegang hak atas tanah (*litle by registration/the registration is everything*) orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register dan memperoleh apa yang disebut dengan *indefeasible litle title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat). Kebenaran data yang terdapat dalam register tersebut bersifat mutlak.

Adapun sistem publikasi yang negatif menggunakan sistem pendaftaran akta, bahwa yang dijadikan pegangan bukan pendaftaran atau pencatatan nama seseorang kedalam register, namun sahnya perbuatan hukum yang dilakukan dan menentukan berpindahnya hak dari penjual kepada si pembeli.

Pendaftaran yang dilakukan oleh seseorang tidak secara otomatis menjadikan orang-orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak baru. Di dalam sistem ini berlaku *asas nemo plus juris*, bahwa seseorang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai sendiri. Sedangkan dalam sistem pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, sebagaimana berdasar pada UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sistem publikasi kita adalah sistem publikasi negatif yang mengandung

unsur positif yaitu, sistem yang bukan negatif murni, karena pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang mengandung alat pembuktian kuat. Dengan kata lain, ketersediaan keterangan yang tercantum dalam data tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. (Ari S. Hutagalung : 2000).

Selain itu sistem publikasi dalam sistem pembuktian tanah di Indonesia disebut sebagai sistem negatif yang memiliki unsur positif ini diketahui dengan adanya ketentuan dengan pasal 19 UUPA (Undang-undang Pokok Agraria). Didalam pasal itu menyatakan bahwa pendaftaran meliputi surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam pasal 23, 32, dan 38 UUPA yang demikian tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif murni.

2.1.5 Konflik Pertanahan

(Bernhard Limbong : 2011) Era reformasi yang ditandai dengan semangat demokratisasi dan transparansi di segala bidang kehidupan berbangsa dan bernegara saat ini, membangkitkan keberanian masyarakat untuk menuntut penyelesaian atas apa yang dirasakannya sebagai suatu ketidakadilan, dan hal itu juga menyangkut masalah pertanahan. Terlebih lagi bila masalah ini juga ditunjang dengan semakin pentingnya arti tanah bagi

penduduk yang amat cepat baik melalui migrasi maupun urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi.

Permasalahan tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan secara *konprehensif*. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tetapi hukum kompleksitas tanah tersebut sudah mulai merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Persoalan tanah juga terkadang masuk ke ranah hukum pidana yakni persoalan tanah yang disertai dengan pelanggaran hukum pidana (tindak Pidana). Tidak jarang, persoalan pertanahan atau agraria secara umum disertai dengan Pelanggaran Hak Asasi Manusia (HAM) bahkan menimbulkan korban jiwa.

1) Sengketa Pertanahan

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antar orang perorangan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan pemanfaat atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penguasaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemerintah daerah, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eskalasi hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.

2) Sengketa Batas Tanah

Bahwa konflik yang timbul berkaitan dengan 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, seperti :

- a. Bidang tanah dengan dasar milik adat (*girik*) telah dimohon ukur dan diterbitkan surat ukurnya. Tetapi, bidang tanah yang sama dimohon ukur oleh pihak lain

dengan bukti milik adat (girik)lain dan juga diukur serta diterbitkan surat ukur, hal ini menimbulkan sengketa atau konflik karena tidak dapat diketahui girik mana yang benar (Badan Pertanahan Nasional tidak dapat menguji kebenaran materil girik); bidang tanah yang telah diukur terlebih dahulu tidak teridentifikasi dalam peta pendaftaran tanah; bidang tanah yang telah diukur terlebih dahulu telah teridentifikasi dengan peta, namun permohonan pengukuran pihak lain kemudian tetap dilayani oleh kantor pertanahan, dengan alasan yang terdahulu belum didaftarkan menjadi sertifikat hak atas tanah.

b. Bidang tanah dengan dasar milik adat yang telah dialihkan seluruhnya kepada satu orang dilakukan pengakuan hak tidak seluas tercantum dalam akta, dan sisanya ternyata diterbitkan atas nama pihak lain.

c. Bidang tanah diterbitkan haknya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tertentu, tetapi kemudian dimohon untuk dibatalkan karena berada di dalam wilayah administratif pemerintah daerah lain.

2.1.6 Faktor-faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Batas Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa perkara perdata yang cukup banyak diajukan pencari keadilan. Namun penyebab banyaknya pengajuan sengketa tanah ini mungkin tidak banyak diketahui masyarakat umum, penulis berpendapat sengketa semacam ini dapat ditemukan solusi untuk meminimalisirnya dengan mengungkapkan penyebabnya berdasarkan penelitian yang penulis dapat dari lapangan atau Kantor Pertanahan, fakta yang menjadi penyebabnya antara lain :

1. Adanya pembudayaan sifat praktis dalam hal bertransaksi jual-beli tanah yang dipengaruhi hukum adat setempat.
2. Ketiadaan Lembaga pemerintahan seperti Kantor Kepala Desa, Kecamatan yang terdekat untuk mengurus administrasi jual-beli tanah.
3. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk tertib administrasi dalam hal pengadaan surat menyurat tanah.
4. Peralihan kepemilikan tanah dalam keluarga juga banyak dilakukan secara lisan saja.
5. Kualitas sumber daya manusia dari aparat pemerintah tidak mendukung.
6. Tertib administrasi di perkantoran pemerintahan desa mengenai pengarsipan dokumen surat-surat tanah buruk, sehingga dimasa mendatang terjadi perkara.

7. Adanya oknum yang menerbitkan surat-surat tanah tanpa melalui prosedur yang menerbitkan surat-surat tanah tanpa melalui prosedur yang seharusnya.
8. Adanya penerbitan tanah surat-surat tanah dengan nama batas-batas yang asal-asalan.
9. Adanya upaya dari oknum dalam hal penggandaan surat, pemalsuan surat untuk tujuan tertentu.
10. Adanya pemunculan surat atas tanah yang terbengkalai.
11. Adanya pemecahan surat-surat tanah tanpa izin pihak yang sah.

Berdasarkan PNMA / KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Sengketa Pertanahan pasal 1 ayat (1) adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a) Keabsahan suatu hak
- b) Pemberian hak atas tanah
- c) Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Demikian pemaparan yang penulis dapat dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Purwodadi.

2.1.7 Proses Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui *Non Litigasi*

(Harun Badriyah : 2013) Mengemukakan bahwa cara penyelesaian sengketa batas tanah non litigasi adalah melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional), yaitu kasus kasus pertanahan itu timbul akibat adanya klaim atau pengaduan atau keberatan dari masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan badan Pertanahan Nasional, serta keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta-merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (Sertipikat atau Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kasus Pertanahan meliputi beberapa macam antara lain :

- a) Mengenai masalah status tanah.
- b) Masalah kepemilikan.
- c) Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut diatas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut, dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat letak tanah yang disengketakan.

Jika kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya maka harus di-*status quo*, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan

Nasional tanggal 14 Januari 1992 No. 110-150 perihal Pencabut Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 1984.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah, yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan *status quo* atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari pengadilan.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan *status quo* terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (Sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memerhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (*fair play*) asas persamaan didalam melayani kepentingan masyarakat dan memerhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini sering kali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di

dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Berkaitan dengan semua itu jika penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat, dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

2.2 Peralihan Hak

2.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli

(Ricard Eddy : 2010) Bahwa jual beli adalah suatu perjanjian timbal-balik yang dalam hal ini pihak yang satu (si penjual) menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan *asas konsensualisme* yang menjawai hukum perjanjian KUHPerduta, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan jasa.

Konsensualisme berasal dari kata “*konsensus*” yang berarti “kesepakatan”. Dengan kesepakatan, dimaksudkan bahwa di antara

pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya, apa yang dikehendaki oleh yang satu merupakan apa yang dikehendaki oleh yang lain dan keduanya itu bertemu dalam “sepakat” tersebut.

Asas konsensualisme yang dianut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, menurut kami disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata. Pasal 1338 Ayat 1 berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal itu dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan Undang-Undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada “semua perjanjian yang dibuat secara sah”. Artinya dalam pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan satu per satu syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan kuasa (sebab, isi) yang halal. Jika disebutkannya “sepakat” saja tanpa dituntut suatu bentuk dan cara (formalitas) apapun (misalnya: tulisan, pemberian tanda atau panjer, dan lain sebagainya) dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu maka dapat mengikat perjanjian itu, atau berlakulah ia sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

1. Kewajiban Penjual

Pihak penjual memiliki 2 kewajiban utama, antara lain :Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan, ada 3 :

- a. Barang bergerak, cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang itu.
- b. Barang tetap (tidak bergerak), menyerahkan dengan melakukan baik nama di Kepala Seksi Pendaftaran tanah (*Kadaster*).
- c. Barang tak bertubuh, dengan perbuatan yang disebut *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi: “Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi orang yang terutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui, dan diakui. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan *endorsemen*”.

Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

2. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian, serta “harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Kita dapat mengetahui jual beli telah terjadi dilakukan seperti dalam Pasal 1457 KUHPerdara mengatakan bahwa jual beli adalah di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Ada dua unsur penting dalam perjanjian jual beli yaitu pengikatan dan penyerahan benda. Penyerahan benda tersebut terikat kepada syarat-syarat yang berkaitan dengan karakter benda, apakah benda yang diserahkan itu merupakan benda tetap atau bergerak. Masing-masing benda ini tunduk kepada syarat yang berbeda, baik di dalam penyerahannya maupun di dalam publikasinya.

Jual beli dianggap telah terjadi di antara kedua belah pihak, seketika setelah seseorang mencapai sepakat tentang benda tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Hak Milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan. Penyerahan ialah suatu perpindahan barang yang sudah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.

2.2.2 Hibah

Menurut Pasal 1666 KUHPerdara, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian hibah, antara lain:

1. Adanya pemberi dan penerima hibah.
2. Pemberi hibah menyerahkan barang kepada penerima hibah.
3. Pemberian dengan cuma-cuma.
4. Pemberian itu tidak dapat ditarik kembali.

Subjek dan obyek hibah antara lain:

1. Perjanjian hibah hanya dapat dilakukan antara orang yang masih hidup.
2. Perjanjian hibah hanya mengenai barang-barang yang sudah ada jika mencakup barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari maka hibah tersebut batal.
3. Pemberi hibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu barang yang akan dihibahkan. Bila hal tersebut terjadi maka hibah tersebut dianggap batal.
4. Suatu perjanjian hibah akan batal jika dibuat dengan syarat-syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang-utang atau

beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas di dalam perjanjian hibah tersebut.

5. Pemberi hibah boleh membuat perjanjian bahwa ia akan memakai sejumlah uang dari harta benda yang dihibahkan. Jika ia meninggal maka apa yang tersisa seluruhnya menjadi milik penerima hibah.
6. Perjanjian hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Pada prinsipnya, perjanjian hibah tidak dapat dicabut dan dibatalkan oleh pemberi hibah, namun ada 3 pengecualian:

1. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah.
2. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan ikut melakukan usaha pembunuhan atau suatu kejahatanlain atas diri pemberi hibah.
3. Jika pemberi hibah jatuh miskin, sedangkan penerima hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Kecakapan untuk memberi dan menerima hibah

1. Untuk memberikan hibah, orang tersebut harus sehat pikirannya dan harus dewasa. Orang yang belum dewasa diperkenankan membuat perjanjian, asal dibantu oleh orang tua walinya.
2. Untuk penerima hibah, dibolehkan orang itu belum dewasa, tetapi ia harus diwakili orangtua atau wali.

3. Suami istri dilarang untuk memberikan hibah antara keduanya. Ketentuan itu untuk melindungi pihak ketiga yang mengadakan transaksi-transaksi dengan suami atau istri, di mana mereka tentunya menyandarkan kepercayaan mereka kepada kekayaan suami atau istri itu. Ketentuan tersebut hanya berlaku bila suami istri menikah dengan perjanjian pisah kekayaan. Ketentuan itu tidak berlaku terhadap hadiah-hadiah atau pemberian barang-barang bergerak yang bertubuh, yang harganya tidak terlalu mahal.
4. Pemberian hibah kepada lembaga-lembaga umum atau lembaga-lembaga keagamaan, tidak mempunyai akibat, kecuali oleh presiden atau menteri kehakiman yang ditunjuk olehnya telah diberikan kekuasaan kepada para pengurus lembaga-lembaga tersebut untuk menerima pemberian itu.
5. Dilarang memberikan hibah wasiat kepada beberapa orang tertentu dengan siapa pemberi hibah mempunyai hubungan yang begitu khusus sehingga dianggap tidak pantas jika orang-orang tersebut menerima suatu pemberian darinya. Misalnya, dilarang memberikan hibah wasiat kepada wali si pemberi hibah sakit yang mengakibatkan matinya si pemberi hibah, kepada noratis yang membuat testamen tentang hibah wasiat yang dibuat oleh si pemberi hibah, dan lain-lain.

2.3 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

2.3.1 Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah.

Peran Menurut (Soerjono Soekanto : 2009) adalah proses dinamis kedudukan (status). Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan dengan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Keduanya tidak dapat dipisah-pisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya.

Sedangkan Menurut (Merton : 2007) mengatakan bahwa peranan didefinisikan sebagai pola tingkah laku yang diharapkan masyarakat dari orang yang menduduki status tertentu. Peran disebut sebagai perangkat peran (role-set). Dengan demikian perangkat peran adalah kelengkapan dari hubungan-hubungan berdasarkan peran yang dimiliki oleh orang karena menduduki status-status social khusus.

Peran Kantor Pertanahan mutlak harus dilaksanakan hal ini sebagai tindak lanjut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya dijabarkan dalam Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 11/ KBPN Tahun 1988 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional dan Keputusan Badan

Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kedudukan Kantor Pertanahan Purwodadi merupakan Instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Kantor Pertanahan Purwodadi berada di Jalan Ampera, Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58111.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (sesuai dengan Perpres Nomor 63 Tahun 2013) Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Visi Kantor Pertanahan yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Kemudian Misi Kantor Pertanahan yaitu Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber

baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapat serta kemantapan ketahanan pangan. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermatabat dalam kaitannya dan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (PAT). Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa konflik dan perkara di kemudian hari. Keberlanjutan system kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat, menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa semangat, prinsip, serta aturan yang tertuang dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan aspirasi rakyat secara luas.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Kantor Pertanahan Menyelenggarakan Fungsi :

1. Perumusan kebijakan nasional dibidang pertanahan.
2. Perumuskan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan.

4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Pembinaan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah, pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah khusus.
8. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasi dan atau milik Negara atau Daerah bekerja sama dengan departemen keuangan.
9. Pengawasan serta pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
10. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
11. Penyelenggaraan dan Pelaksanaan Kebijakan Perencanaan dan Program di bidang Pertanahan, Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
12. Pengkajian dan Penangan Masalah Sengketa, Konflik dan Perkara di bidang pertanahan.
13. Penelitian dan Pengembangan di bidang pertanahan, pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

14. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

15. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

16. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Susunan organisasi Kantor Pertanahan Purwodadi terdiri atas 1 (satu) Kepala Kantor Pertanahan dengan 5 (lima) Pejabat Eselon IV sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Pertanahan : Agus Dwi Priyosaksono, S.H.
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha : Sudarjo
- c. Kepala Seksi PPT : Aminuddin, SP.MM
- d. Kepala Seksi HAT : Ir, Haruno Wibowo
- e. Kepala seksi P dan PT : Ir. Dasuki

Sebagai tindak lanjut kedudukan, tugas pokok dan fungsinya susunan organisasinya, dan berkaitan dengan penyelesaian sengketa batas tanah yang belum dilekati suatu hak tetapi subyek batas tanahnya sudah memiliki persetujuan Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Grobogan Kota Purwodadi sebagaimana diuraikan diatas maka untuk memperoleh kepastian haknya telah diproses melalui program P3HT adalah proyek dimana peningkatan Permohonan atas Hak Tanah dengan tahapan sebagai berikut:

1. Persiapan

Kegiatan persiapan ini meliputi :

- a. Penyusunan Program dan Rencana Kerja
- b. Penyusunan
- c. Penyediaan ATK
- d. Penyediaan Peta Pendaftaran / Peta Desa
- e. Penunjukkan Satgas
- f. Penetapan Lokasi / Desa sebagai obyek P3HT

2. Koordinasi

Koordinasi dilakukan secara berkala atau dapat juga dilakukan sewaktu waktu tergantung perkembangan maupun situasi di lapangan yang dikoordinir oleh Pimnapro PAP (Proyek Adminitrasi Pertanahan) bersama dengan para Satgas termasuk para Kepala Seksi dan Kepala Sub.bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Purwodadi terhadap :

- a. Pemerintah Kabupaten
- b. Camat
- c. Kepala Desa beserta tokoh masyarakat
- d. Warga masyarakat calon peserta P3HT

Koordinasi tersebut dimasukkan dalam penyuluhan sekaligus yang dilakukan di Kantor Kepala Desa dengan materi teknis adminitrasi, prosedur pelayanan P3HT dan materi disampaikan oleh Satgas.

3. Pengumpulan Data Yuridis

Kegiatan pengumpulan data yuridis ini dalam rangka program P3HT yang dilaksanakan oleh petugas-petugas pengumpulan data yuridis (*Puldadis*). Tugas *Puldadis* yaitu membantu masyarakat yang menjadi peserta P3HT dalam pengumpulan syarat-syarat yang diperlukan untuk proses permohonan hak, meliputi

- 1) Identitas Pemohon yaitu Foto copy sah identitas pemohon atau kuasanya (KTP, Surat Keterangan Domisili atau SIM)
- 2) Mengenai Data Fisik yaitu Kutipan Peta Bidang atau Surat Ukur
- 3) Mengenai Data Yuridis
 - a. Surat Rekomendasi / Persetujuan dari Bupati
 - b. Surat Keterangan dari Kepala Desa setempat yang isinya bukan tanah adat
 - c. Riwayat Tanah atau Bukti Perolehan Tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dari batas terdahulu.
 - d. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan dalam keadaan tidak dalam persengketaan, apabila ada gugatan dari pihak lain menjadi tanggung jawab pemohon.

4. Pengumpulan Data Fisik

1) Kegiatan pengumpulan data fisik terdiri dari kegiatan Pengukuran dan Penerbitan Surat Ukur.

a. Pengukuran

Kegiatan pengukuran dilaksanakan Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kasubsi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi, Juru Ukur dan pemilik tanah yang disertai Aparat Desa. Pengukuran dilakukan secara bertahap atau perblok pada waktu yang ditentukan atau disepakati sebelumnya.

Setelah tanahnya diukur untuk memenuhi “*Asas Contraditoir Delimitasi*” maka para pemilik yang berbatasan langsung dengan obyek tanah yang diukur wajib membubuhi tanda tangan pada gambar ukur (GU) yang dibuat oleh juru ukur.

b. Penerbitan Surat Ukur

Dalam hal ini yang bertanggung jawab adalah pengukuran dan Pendaftaran Tanah, serta Kasubsi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi Kantor Pertanahan Purwodadi dalam proses penerbitan surat ukur untuk bidang tanah obyek P3HT.

Surat ukur dalam program P3HT diterbitkan setelah data yuridis atas tanah hasil pengukuran oleh juru ukur telah

selesai dan menerima hasil ukurnya yang dilaksanakan petugas atau juru ukur.

2) Pemeriksaan Tanah

Tugas Panitia dan susunan pemeriksaan Tanah A diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 1992, Adapun Susunan Panitia A, terdiri dari :

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah sebagai Ketua merangkap anggota.
- b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
- c. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah sebagai Anggota.
- d. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah sebagai Anggota.
- e. Kepala Desa / Kelurahan setempat sebagai Anggota.
- f. Kepala Sub Seksi Pemberian Hak Atas Tanah sebagai Sekretaris merangkap Anggota.

Kewenangan Panitia Pemeriksaan Tanah "A" berwenang melakukan pemeriksaan tanah yang berhubungan dengan Permohonan Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, dan Pengelolaan termasuk Pengakuan Hak.

Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah A adalah :

- a. Meneliti data administrasi berupa kelengkapan berkas pemohon hak, mengenai :
 - a) Identitas Pemohon.
 - b) Bukti-bukti perolehan tanah.
- b. Meneliti data fisik dengan cara melakukan peninjauan di lapangan pada lokasi tanah yang dimohon.
- c. Merumuskan pertimbangan bagi yang dikabulkan atau tidak dikabulkannya permohonan hak yang bersangkutan.

Bila dalam proses pemeriksaan tanah, panitia "A" menemukan ada ketidakcocokan antara data yuridis dan data fisik secara formil surat-surat yang dilampirkan atau terdapat indikasi sengketa maka panitia "A" mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu.

5. Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

Pihak yang bertanggung jawab dalam proses ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Purwodadi dan Kepala Seksi Hak Atas Tanah, jika kewenangan dalam penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanahnya ada pada Kantor Pertanahan.

6. Proses Sertifikasi

Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Purwodadi beserta

berkas data fisik dan data yuridis yang sebelumnya sudah dilengkapi pemohon didaftarkan melalui Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi.

Proses sertipikasi meliputi kegiatan pendaftaran tanah, pembukuan daftar isian Tata Usaha Pendaftaran Tanah dan Pengetikan Buku Tanah dan Sertipikat.

Setelah Sertipikat selesai diproses, Kepala Kantor Pertanahan Purwodadi memberitahukan dengan surat pemberitahuan dan ditujukan kepada para pemegang hak, melalui kepala desa Sumberagung yang ditujukan kepada Camat Ngaringan. Dalam surat pemberitahuan tersebut sekaligus menentukan tempat dan tanggal sertipikat tersebut akan diserahkan kepada yang berhak atau kuasanya.

7. Penyerahan Sertipikat

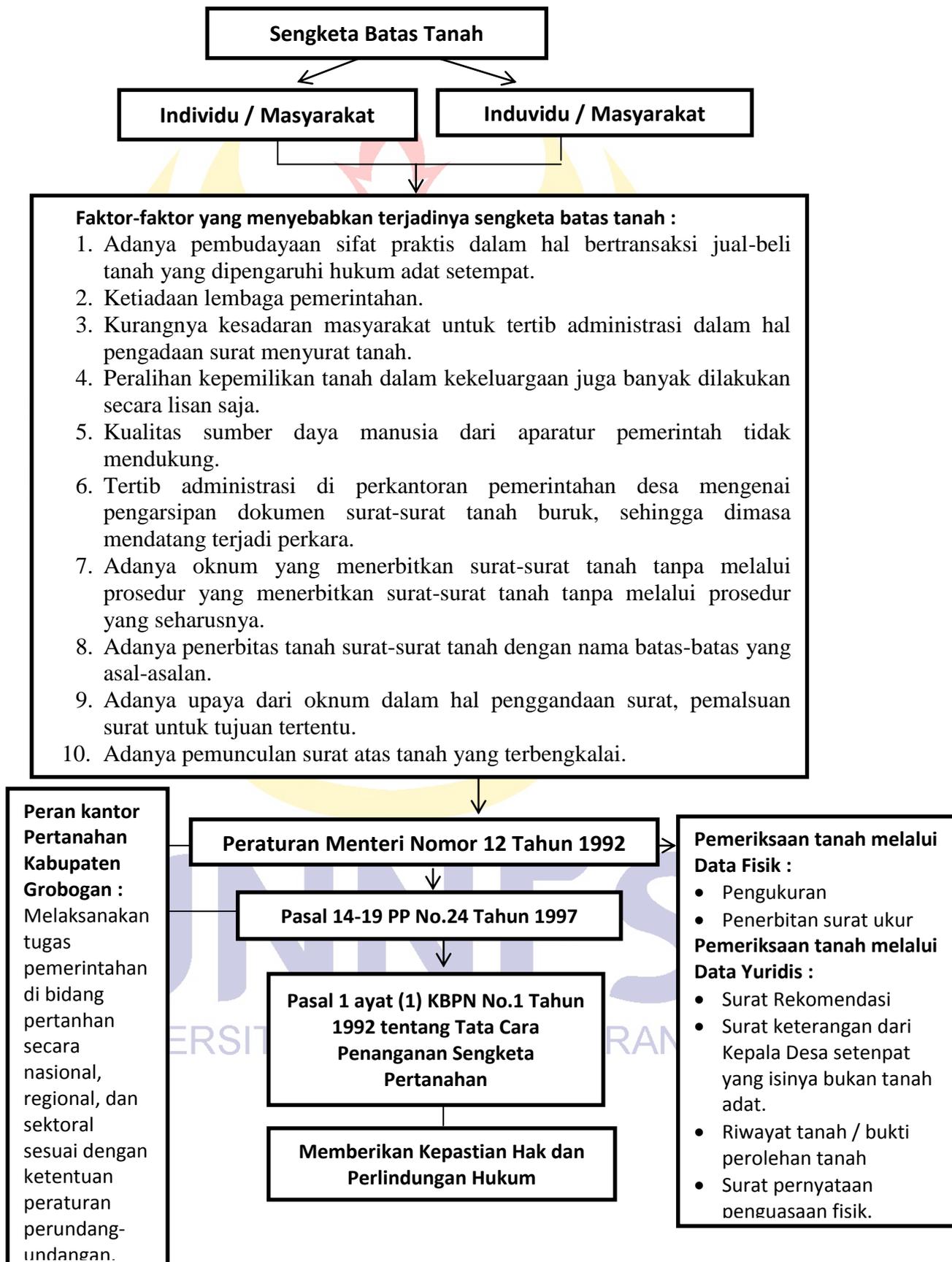
Penyerahan Sertipikat P3HT ini dilaksanakan pada saat Hari Senin 13 Januari 2016 telah dicapai penyelesaian dengan cara damai dan memutuskan untuk penyelesaiannya dengan cara mediasi atau non litigasi untuk menemukan titik temu Terhadap Penyelesaian Batas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1270 yang terletak di Desa Sumberagung, Kecamatan Ngaringan, Kabupaten Grobogan, Kota Purwodadi.

Penanganan masalah pertanahan melalui Kantor Pertanahan biasanya didasarkan dua prinsip utama, yaitu :

1. Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan.
2. Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Untuk mengetahui kasus posisinya tersebut perlu dilakukan penelitian dan pengkajian secara yuridis, fisik, maupun administrasi. Putusan penyelesaian sengketa atau masalah tanah merupakan hasil pengujian dari kebenaran fakta objek.

2.4 Kerangka Berpikir



BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Adapun simpulan yang dapat ditarik dari penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut .:

Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Kota Purwodadi menamakan mediasi dengan sebutan lembaga mediasi, yaitu dibawah naungan dari seksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Lembaga yang diadakan oleh BPN sejajar dengan lembaga yang diadakan oleh independen yang bertujuan menyelesaikan sengketa antara para pihak dengan melibatkan kedua belah pihak yang netral dan imparial, dengan menggunakan model penyelesaian *settlement mediation*, *facilitative mediation*, *transformative mediation* dan *evaluation mediation* dalam proses ini penyelesaian sengketa batas tanah dapat terselesaikan dengan baik.

Faktor yang menyebabkan sengketa batas tanah yang peneliti dapat di lapangan secara garis besar adalah:

a. Para Pihak

1. Peralihan Kepemilikan tanah dalam kekeluargaan telah dilakukan secara lisan.
2. Tidak sahnya peralihan kepemilikan tanah.
3. Tidak berhakny Sanem dan Ngadimin anak dari Marto Kasmin yng dibawanya dari istri pertamanya.

4. Tidak terimanya Subari karena dianggap hanya menumpang saja oleh Nurul Huda anak dari Mukhlisin.

b. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan

1. Peralihan kepemilikan tanah dalam kekeluargaan dilakukan secara lisan.
2. Tidak cermatnya pihak Badan Pertanahan Nasional Grobogan pada saat pengukuran tanah pekarangan milik Subari.
3. Adanya tumpang tindih sertipikat.
4. Ada kesalahan pembacaan alat ukur.
5. Ada kesalahan penggambaran bidang.

5.2 Saran

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut :

1) Bagi Pembuat undang-undang

Perumusan peraturan mengenai pertanahan memerlukan perhatian khusus mengingat sengketa pertanahan masih sering terjadi.

2) Bagi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan Kota Purwodadi bahwa sebagai pelaksana dalam proses mediasi atau proses penyelesaian sengketa pertanahan harus lebih memperkenalkan adanya proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dilingkungan masyarakat, dan lebih profesional.

3) Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat setidaknya sadar dengan tanah-tanah yang ada disekitarnya. Kalau memang tidak termasuk haknya janganlah ditempati atau digunakan untuk kepentingan pribadi, dan penyelesaian sengketa sebaiknya menggunakan mediasi.

4) Bagi Akademik

Untuk kedepannya agar menambahkan wawasan kepada mahasiswa didiknya tentang pilihan penyelesaian sengketa yang lebih efektif. Hal ini dimaksudkan agar tidak selalu mengarah pada penyelesaian secara litigasi yang sering dianggap sebagai pilihan terakhir. Melainkan alternatif penyelesaian non litigasi juga dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa yang lebih baik untuk mencapai kata sepakat, hal ini dapat digunakan mahasiswa jika terjun langsung kemasyarakat untuk solusi dalam menyelesaikan sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin, dan Asikin, Zainal, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers;
- Chomzah, Ali, 2003, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta;
- Eddy, Richard, 2010, *Aspek Legal Properti Teori Contoh dan Aplikasi*. Yogyakarta : C.V Andi Offset;
- Harun, Badriyah, 2013, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*. Jakarta : Pustaka Yustisia;
- Hartono, Sunarjati, "Apakah The Rule Of Law itu?" (Bandung : Alumni, 1969);
- Limbong, Bernhard, 2012, *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta : Margaretha Pustaka;
- Limbong, Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*. Jakarta : Margaretha Pustaka;
- Moleong, Lexy J, 2006, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya;
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press, 1981;
- Wahjono, Padmo, "Indonesia Negara Berdasarkan Atas Hukum", (Jakarta : Ghlmia Indonesia, 1983);
- Warassih dkk, Esmi, *Penelitian Hukum Interdisipliner sebuah pengantar menuju socio-legal*, Yogyakarta : Thafamedia.

Jurnal

- Herwandi, Peran Kantor Pertanahan Dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2014;
- Siti Prihatin Yulianti, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan* (Studi di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat), Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2012.

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Lrangan Pemakaian Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya yang Sah;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016.