

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah

Di dalam kehidupan manusia, tanah merupakan salah satu faktor terpenting dan harta yang paling berharga yang banyak diminati oleh setiap warga, khususnya warga negara Indonesia yang sebagian besar penduduknya hidup di sektor pertanian. Tanah juga merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga, manusia pun merasa aman untuk tinggal (rumah, bangunan tempat usaha), tempat bercocok tanah, dan sebagai harta kekayaan¹. Tanah sendiri merupakan sumber daya alam yang memberi kehidupan bagi manusia, dari segi pertanian, peternakan, perkantoran, tempat tinggal dan sebagainya, maka manusia sangat membutuhkan tanah untuk menentukan keberadaannya dan menggantungkan keberadaan tanah untuk berpijak.

Tanah dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) permukaan bumi. Dalam pasal tersebut selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya yang berada di bawah air.

Di Indonesia tanah pekarangan banyak dijumpai di daerah pedesaan maupun dikota. Di dalam masyarakat pedesaan yang memiliki tanah, luas maupun sempit baik yang berupa tanah kering atau tanah sawah yang umumnya belum bersertifikat dan batas-batasan luas tanah pekaranganya sering terjadi konflik batas tanah. Pemilik tanah harus memiliki tanda bukti kepemilikan tanah secara

¹ Adrian Sutedi,2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah* ,cet1,Jakarta: Sinar Grafika, hal.276

sah. Penetapan batas tanah menjadi hal utama dalam kepemilikan tanah. Seringkali ditemui banyak masalah ketika para pihak akan melakukan proses jual beli tanah disebabkan batas tanah tidak jelas.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.² Dengan kegiatan pendaftaran ini warga diberi kesempatan untuk mendaftarkan tanahnya. Melalui pendaftaran tanah masyarakat memperoleh sertifikat tanah yang berisi data fisik dan data yuridis.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan, pemilik tanah akan mudah untuk membuktikan kepemilikan tanahnya. Oleh karena sertifikat memuat informasi tentang batas luas mengenai batas-batas tanah, luas, dan keterangan mengenai hak dan pemilik atas tanah tersebut. Tata cara pengukuran tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Tanah berbunyi:

Pengukuran tanah adalah merupakan proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar dalam satu desa/ kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah baik secara sporadik maupun sistematis (Peraturan Menteri Negara Agraria / KBPN No. 3 Tahun 1997).³

Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan

² *Ibid*

³ *Ibid* hal.280

peta pendaftaran dan terutama untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas, apabila karena sesuatu hal batas-batasan bidang tanah tersebut hilang.⁴

Kabupaten Jepara mempunyai luas wilayah tanah kurang lebih 100.413,189 Km². Sebelah utara dan barat berbatasan dengan Laut Jawa. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Kudus dan Pati. Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Demak. Sebagian besar luas wilayah merupakan tanah kering, sebesar 740,052 km² (73,70%) sisanya merupakan tanah sawah, sebesar 264,080 km² (26,30%). Luasan itu meliputi bidang tanah 634,404 bidang. Tanah yang sudah bersertifikat sebanyak 192.489 atau sekitar 30 % dan tanah yang belum bersertifikat sebanyak 441,915 atau sekitar 70%. Sengketa batas tanah merupakan salah satu permasalahan tanah yang sering terjadi di masyarakat karena banyaknya tanah yang belum bersertifikat.

Permasalahan ini sering ditemui ketika akan dilakukan proses jual beli tanah. Proses jual beli tanah yang terjadi antara pemilik tanah dengan pembeli tanah harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang dibentuk. Permasalahan yang terjadi dalam penulisan tugas akhir ini, khususnya mengenai batas tanah yang tidak jelas. Apabila sengketa batas tanah ini tidak segera ditangani secara teliti atau secara serius, maka jual beli tanah tidak dapat dilakukan dengan mudah.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis akan menulis judul **“PENYELESAIAN SENGKETA BATAS TANAH PEKARANGAN**

⁴ *Ibid*

DALAM PROSES JUAL BELI TANAH DI WILAYAH KABUPATEN

JEPARA

B.Pembatasan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, penulis akan membatasi permasalahan sesuai dengan judul penelitian yang akan diteliti. Hal ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang fokus terhadap objek penelitian. Peneliti akan mengkaji mengenai pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah yang terjadi di wilayah Kabupaten Jepara khususnya pada warga desa yang akan menjual tanahnya dan tanah itu masih berada dalam sengketa batas.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penulis merumuskan masalah dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Pekarangan Dalam Proses Jual Beli Tanah Di wilayah Kabupaten Jepara.

1. Apa saja sengketa batas tanah pekarangan di wilayah Kabupaten Jepara ?
2. Apa yang menjadi faktor penyebab timbulnya sengketa batas tanah pekarangan di wilayah Kabupaten Jepara ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa batas tanah pekarangan dalam proses jual beli tanah di wilayah Kabupaten Jepara ?

D.Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas sesuai dengan perumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui masalah sengketa batas tanah pekarangan di wilayah Kabupaten Jepara.
2. Untuk mengetahui faktor yang minimbulkan sengketa batas.
3. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa batas dan masalah apa saja yang timbul.

E.Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada pemerintah dan masyarakat mengenai masalah sengketa batas tanah pekarangan, faktor yang menyebabkan sengketa batas dan penyelesaian sengketa batas tanah di wilayah Kabupaten Jepara.
 - b) Hasil ini dapat digunakan sebagai informasi bagi penelitian terkait penyelesaian sengketa tanah bagi mereka yang mempelajari hukum tanah.
2. Manfaat praktis,
 - a) Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis dibidang sengketa tanah.
 - b) Diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pihak yang berwenang sebagai masukan dalam menyusun

pentingnya pendaftaran hak atas tanah khususnya dibidang pengukuran batas tanah agar tidak timbul sengketa batas tanah.

- c) Untuk memenuhi syarat akademis dalam memperoleh gelar sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis. Yaitu metode penelitian yang menekankan hukum sebagai fenomena sosial, yang dilakukan dengan menggunakan subjek, yaitu para pihak yang bersengketa sebagai responden dari masalah yang ada.⁵ Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa permasalahan batas tanah perkarangan, faktor yang menimbulkan sengketa batas dan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh para pihak.

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian diatas, maka pendekatan yang digunakan adalah metode kualitatif hukum yang akan digunakan oleh peneliti. Metode kualitatif adalah “metode yang menekankan proses pemahaman peneliti atas perumusan masalah untuk mengkonstruksikan sebuah gejala hukum yang kompleks dan holistik.⁶ Penulis memilih metode ini untuk menemukan berbagai sengketa batas pekarangan, faktor yang menimbulkan sengketa dan upaya penyelesaiannya di wilayah Kabupaten Jepara.

⁵Ibid hal 52

⁶Petrus Soerjowinoto (et al), 2014, Metode Penulisan Karya Hukum, Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang. hal. 19

1. Spesifikasi penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu untuk menggambarkan tentang apa saja sengketa batas tanah pekarangan, faktor penyebab timbulnya sengketa batas tanah pekarangan, dan penyelesaian sengketa batas tanah pekarangan di wilayah Kabupaten Jepara berdasarkan hukum agraria.

2. Obyek Penelitian

Objek penelitian adalah penyelesaian sengketa batas pekarangan dalam proses jual beli tanah di wilayah Kabupaten Jepara.

3. Subjek penelitian.

Para pemilik tanah yang bersengketa dalam dua kasus pertanahan di wilayah Desa Jambu, Kecamatan Mlonggo dan Desa Bulu, Kabupaten Jepara. Untuk mendukung data penelitian, peneliti menetapkan narasumber Kepala Bagian Bidang Sub Seksi Penyelesaian Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah di wilayah Desa Jambu, Kecamatan Mlonggo dan Desa Bulu, Kabupaten Jepara.

5. Metode pengumpulan

Data

a. Data yang diperlukan

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Sebelum mencari data permasalahan pertama, dua, dan tiga penulis mengumpulkan data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti yang sebelumnya

telah diolah oleh orang lain.⁷ Dalam ilmu hukum data sekunder dapat dikategorikan kedalam :

1) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari tangan pertama, maksudnya data yang diperoleh langsung dari sumber asal data tersebut, dimana data ini belum diolah dan diuraikan oleh orang lain, didalam data primer

menggunakan data hasil wawancara dan digunakan istilah informasi.⁸ Data primer yang dimaksud disini adalah: mengenai sengeketa batas tanah pekarangan yang akan dijual belikan, faktor penyebabnya, dan upaya penyelesaiannya.

2) Data sekunder dalam penelitian ini dapat dikategorikan kedalam :

(a) Bahan hukum yang terdiri dari:

(1) Bahan hukum primer yaitu :

(a) Amandemen Undang – Undang Dasar 1945.

(b) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria.

(c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

(d) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

(e) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

⁷ Ibid, hal 8

⁸ Ronny, Hanitijo Soemitro, 1988, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta:Ghalia Indonesia, Hal.14

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

(f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

(g) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Penyelesaian Teknis Masalah Pertanahan.

(2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang berhubungan dengan bahan hukum Primer. Bahan ini digunakan untuk menganalisis bahan hukum primer, antara lain literatur atau buku-buku, penulis akan menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku-buku, hasil penelitian yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah.

(b) Data berupa dokumen agraria yang diperoleh dari kantor pertanahan dan sertifikat tanah para pihak yang bersengketa.

2. Teknik pengumpulan Data

Untuk menjawab pertanyaan pertama, kedua, dan ketiga dalam penelitian ini peneliti menggunakan data primer dan sekunder tentang sengketa batas tanah pekarangan, faktor yang menyebabkan sengketa batas, dan upaya penyelesaiannya di wilayah Kabupaten Jepara yang terdiri dari :

a) Data Primer

Data primer diperoleh dengan wawancara pada pihak-pihak yang bersengketa dalam dua kasus tanah yang ada di wilayah Desa Jambu, Kecamatan Mlonggo dan Desa Bulu, Kabupaten Jepara.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh oleh peneliti, data ini dapat berupa laporan para pihak yang bersengketa untuk dipakai sebagai landasan awal untuk dipergunakan dalam penelitian di lapangan, data sekunder dapat diperoleh

yaitu dengan cara mencari data resmi dari instansi yang bersangkutan.⁹. Untuk melengkapi data primer peneliti menggunakan data sekunder dengan data resmi dari kantor pertanahan dan wawancara dengan pihak yang berwenang. Bahan hukum diperoleh dari peraturan perundang-undangan.

6. Metode Penyajian dan Analisis Data

Penyajian data dalam penelitian ini menggunakan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh, dengan menggunakan metode kualitatif, akan memperoleh gambaran dan jawaban yang jelas mengenai permasalahan yang dikaji dengan data kemudian dipadukan dengan teori hukum sehingga dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat.

Metode Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif yang diperoleh dari peraturan perundang-undang, data dari kantor

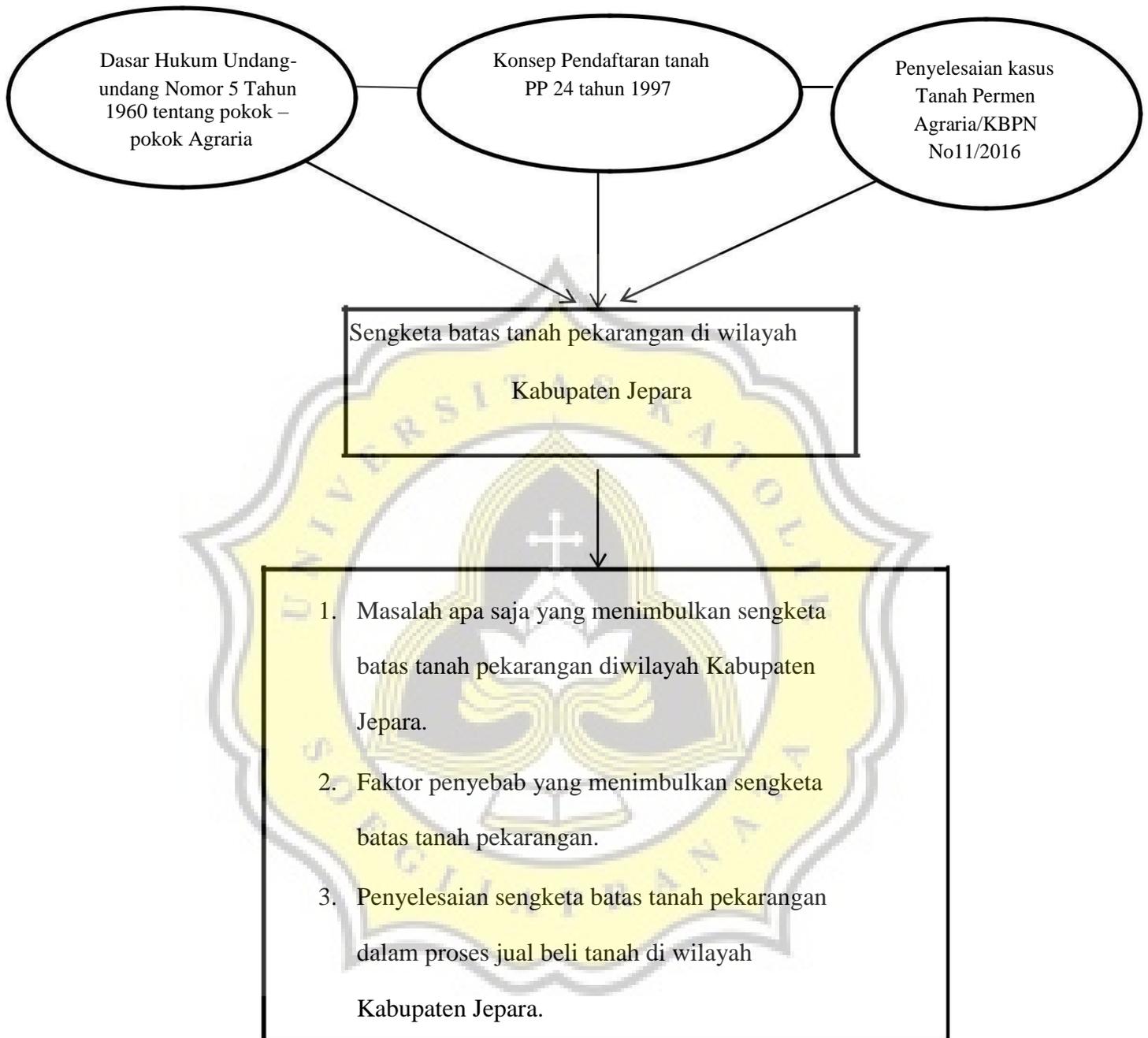
⁹ Ibid.

pertanahan, hasil wawancara dan keterangan narasumber akan disusun secara sistematis.



G.Kerangka Teori

Bagan 1.1 bagan kerangka teori penulisan ini



Landasan pemikiran penulisan ini bersumber pada peraturan- peraturan yang mengatur tentang batasan tanah dan jaminan pemegang hak atas tanah untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum. Sehubungan dengan kepentingan perlindungan dan kepastian hukum maka bidang agraria adalah suatu segi yang menyangkut hajat hidup orang banyak sehingga bidang ini pun perlu adanya perlindungan hukum dari pemerintah sebagai realisasi negara hukum. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas penggunaan/ pemilikan tanah, maka UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah menggariskan kepada pemerintah agar menyelesaikan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.¹⁰ Hal tersebut tercantum dalam ketentuan Pasal 24 Tahun 1997 merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Apabila pemilik tanah mempunyai tanda bukti hak maka akan mudah menyelesaikan konflik yang terjadi atas tanah yang berbatas dengan tanah tersebut. Semua teori ini digunakan untuk menganalisa permasalahan sengketa batas, faktor sengketa batas, dan upaya penyelesaiannya.

¹⁰ AL Rasid Harun, 1987, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, cet 1, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 80-81

L. Sistematika Penulisan

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan terdiri atas latar belakang, pembatasan penelitian, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan kerangka teori.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menguraikan teori-teori yang dikumpulkan dari bahan pustaka yang berkaitan dengan judul dan perumusan masalah untuk mencapai tujuan penelitian. Tinjauan pustaka ini berisikan:

- A. Pengertian dan konsep mengenai tanah,
- B. Konsep pendaftaran tanah menjelaskan lebih rinci seperti;
 - 1. pendaftaran tanah,
 - 2. kegiatan pendaftaran tanah,
 - 3. asas –asas pendaftaran tanah,
 - 4. tujuan pendaftaran tanah, manfaat pendaftaran tanah,
- C. Konsep mengenai sengketa batas, yang menjelaskan lebih rinci seperti;
 - a. pengertian sengketa tanah;
 - b. masalah yang timbul dari sengketa batas;

- D. Faktor yang menyebabkan sengketa batas tanah; dan
- E. Penyelesaian sengketa batas tanah dalam proses jual beli yang terdiri dari;
 - a. Konsep penyelesaian sengketa batas tanah
 - b. Penyelesaian sengketa batas tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan hasil penelitian dan pembahasan secara menyeluruh tentang penyelesaian sengketa batas tanah pekarangan dalam proses jual beli di wilayah Kabupaten Jepara. Pembahasan yang dilakukan adalah; sengketa batas tanah pekarangan di wilayah Kabupaten Jepara, faktor penyebab menimbulkan sengketa batas tanah pekarangan, dan upaya penyelesaian sengketa batas tanah pekarangan dalam proses jual beli tanah di wilayah Kabupaten Jepara. BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran hasil penelitian, yang terdiri dari kesimpulan dari pembahasan permasalahan penelitian, dan saran yang merupakan sumbangan saran penulis atas penelitian ini.