

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

#### A. Deskripsi dan Analisis Data Penelitian

##### 1. Proses dan Mekanisme Pengukuran Sengketa Tanah yang Dilakukan Badan Pertanahan Nasional Demak

Dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 JO peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5 Tahun 2006 pada bagian ke-13, bahwa fungsi BPN dalam rangka menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan yaitu untuk mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat, BPN berperan untuk menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.<sup>1</sup>

1. Penyelesaian konflik pertanahan berdasarkan peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 Tentang pengelolaan pengkajian an penanganan kasus pertanahan terdiri dari:
  - a. Penyelesaian dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN Kota Demak wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
  - b. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan.

Sasaran pembangunan dibidang pertanahan adalah terwujudnya catur tertib pertanahan yang meliputi:

---

<sup>1</sup> Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00.

1. Tertib hukum pertanahan

Sering kali terjadi pengusaan kepemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan perundangan agraria yang berlaku, hal itu perlu diambil melalui langkah-langkah;

- a. Melakukan tindakan penyuluhan kepada masyarakat mengenai tertib hukum pertanahan guna tercapainya kepastian hukum.
- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran yang terjadi.
- c. Melengkapi peraturan perundangan dibidang pertanian.
- d. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan.
- e. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- f. Kebersamaan mengadakan interopeksi.

Dengan dilakukan usaha tersebut, maka akan terwujud adanya tertib hukum pertanahan yang menimbulkan kepastiaan hukum pertanahan dan hak-hak serta penggunaanya.

2. Tertib administrasi pertanahan

Adanya keluhan kesah dari masyarakat tentang hal berurusan dengan aparat pertanahan, khusus nya dalam hal:

- a. Pelayanan urusan yang menyangkut tanah masih berbelit-belit dan biaya relative mahal.
- b. Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan.

3. Tertib penggunaan tanah

Sampai sekarang masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan atau dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi social dari tanah itu sendiri. Dengan demikian yang disebut tertub penggunaan tanah adalah merupakan keadaan dimana:

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna sebagai kegiatan kehidupan dan pengharapan di perlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan Nasional.
- b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib lancar dan sehat.
- c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan anantara sektor dalam peruntukan tanah.
- d. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Catur tertib pertanahan ini merupakan kebijakan bidang pertanahan yang dijadikan landasan sekaligus sasaran untuk mengadakan penataan kembali penggunaan dan kepemilikan tanah serta program-program khusus dibidang agraria untuk usaha meningkatkan kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sempit.

Pertama kali yang dilakukan untuk pengukuran tanah oleh pemohon di mulai dari menyiapkan berkas pendaftaran di kantor BPN. Yang perlu disiapkan, yaitu:

1. Surat Permohonan kepala kantor pertanahan kota.
2. Sertifikat kepemilikan fisik dan berita acara kesaksian bidang tanah.
3. Surat Pernyataan bahwa tanda tanah telah dipasang.
4. Sertifikat keterangan riwayat tanah
5. Sertifikat yang tidak dalam sengketa
6. Surat Permintaan ketegasan konvensional
7. Buku kutipan serasah desa C.
8. Pernyataan yang telah berselisih yang lebar dan berbeda<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>. Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00.

Sebagaimana telah di terapkan dalam Undang-Undang Nomer Th. 1960 meliputi: Pengukuran Tanah, Pemetaan, serta Pembukuan. Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dilakukan secara sistematis dan sporadis. Cara sistematis, menurut rancangan kerja yang ditetapkan Menteri Pertanahan. Sedangkan secara parodis, pendaftaran bisa dilaksanakan atas permintaan pihak berkepentingan.<sup>3</sup>

Selain mengisi formulir, pemohon menunjukkan persyaratan lain meliputi surat kuasa, Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan fotocopy asli legalisir. verponding identitas tanah (Petunjuk Pajak Bumi) atau salinan letter C yang telah disahkan oleh kepala desa dan SPPT PBB tetap berjalan.

Menurut proses rangkaian tersebut, sangat jelas penting untuk melakukan pengukuran tanah "*Delimitation Contradictory*". Jika tidak dilaksanakan maka kegiatan menjadi sia-sia, pengukuran tidak dapat dilakukan dengan membuat peta buku tanah, dan penerbitan sertifikat bukti hak tidak diperbolehkan. Tetapi kenyataannya di lapangan, "*Contradictoire Delimitatie*" seringkali dilaksanakan secara mestinya karena belum adanya persetujuan tentang batas tanah akan didaftarkan. Namun, ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa penetapan batas-batas bidang tanah, tidak terdapat persetujuan antara pemilik hak pada tanah terkait dengan pemilik hak tanah yang berbatasan. Sementara pengukuran tanahnya diusahakan menurut batas bidang yang bersangkutan.

Pada awalnya di daerah pedesaan di Kabupaten Demak terdapat tanah yang belum terdaftar atau bersertifikat, seperti lahan persawahan atau lahan kering. Penduduk hanya memiliki bukti kepemilikan, memakai buku pembayaran atas pajak bumi dan keterangan desa disebut surat C dan surat D, data tanah

---

<sup>3</sup> Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00.

desa. Kedua bukti tersebut, tidak seperti Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Th 1997 Pendaftaran Tanah. Tentang sertifikat bukti kepemilikan memuat data fisik dan yuridis. Tak hanya itu, nama yang tertera pada sertifikat akan kesulitan menentukan data tanah seperti batas tanah, di atas tanah, luas tanah dan kepemilikan. hak atas tanah. Tanah tersebut rawan permasalahan batas antar pemilik.

Kabupaten Demak muncul permasalahan tanah yang belum bersertifikat, antara lain:

- a. Ketika jual beli tanah akan dilakukan, terdapat perbedaan klaim batas antar pemilik batas yang berbeda. Pemilik tanah yang berdekatan mengklaim bahwa batas tanah yang mereka miliki berbeda satu sama lain. Hal ini terjadi karena masih banyak warga desa yang menganggap bahwa antara pemilik tanah yang berbatasan adalah hal yang utama. Jika sejak awal pemilik sudah sepakat mengenai batas-batas tanah, mereka akan saling percaya dalam waktu yang lama dan menganggap bahwa tanah tersebut tidak akan pernah bermasalah di kemudian hari.
- b. Permasalahan yang terjadi pada sengketa lahan muncul karena batas fisik hanya menggunakan tanda batas tanaman. Tanda ini bersifat tidak permanen sebab tanaman yang mati atau rusak akan hilang batasnya.
- c. Permasalahan yang muncul kemudian pada masyarakat dalam memiliki sebidang tanah adalah masyarakat tidak mengetahui bagaimana cara mendaftarkan tanahnya.
- d. Masyarakat memiliki biaya dalam mendaftarkan tanahnya.

Di wilayah Desa Jleper, Kabupaten Demak, penulis menemukan kasus sengketa tata batas di antara pihak A dan pihak B. Pihak A luas tanah kurang lebih 242 m<sup>2</sup>, dan pihak B mempunyai tanah luas sekitar 365 m<sup>2</sup> yang telah dibeli dari pihak C. ketika pihak B membangun rumah terdapat kesalahan waktu

pengukuran tanah tersebut kelebihan batas 40 m<sup>2</sup> yang dimiliki pihak A. Akibat tersebut pihak A mengajukan keberatan kepada pihak B untuk melakukan pengukuran ulang. Karena ada seluas tanah 40 m<sup>2</sup> yang diambil untuk sebagai pekarangan tanah pihak B.<sup>4</sup>

Kasus tersebut ditemukan ditemukan factor yang menimbulkan sengketa pengukuran Tanah antara lain:

a. *Miss communication* di antara pemilik tanah

Para pihak tidak ada komunikasi dengan baik. Permasalahan yang dialami pihak A, terdapat faktor-faktor penyebab permasalahan hukum yaitu telah terjadi perselisihan atas pengukuran Hak Milik Nomor 2164 yang telah diadukan oleh pihak A dimana perselisihan tersebut terjadi karena pihak A tidak merasa dimintai persetujuan dari pihak A. batas tanah oleh pihak B.

b. Pendaftaran tidak secara hukum

Waktu pengukuran batas tanah yang dilakukan kantor pertanahan terdapat keteledoran atau tidak dilakukan dengan hati-hati. Dalam pengukuran semua pihak harus terlibat dalam pengukuran batas tanah. Ketidaktelitian kantor pertanahan menimbulkan sengketa pengukuran batas tanah biasanya tidak mengikuti menurut prosedur sesuai dengan pasal 14 peraturan presiden Nomor 24 Tahun 1997.

Di wilayah Kabupaten Demak yang timbul sengketa pengukuran batas tanah, kedua belah pihak yang bersengketa diselesaikan dengan dibantu instansi atau lembaga resmi pemerintahan yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak. Ada dua cara penyelesaiannya yaitu dengan cara no-litigasi dan litigasi. Dalam kasus ini

---

<sup>4</sup> Wawancara Dengan Ibu Nunung Astutik Kepala Desa Jleper Kecamatan Mijen Kabupaten Demak pada Tanggal 2 April 2021.

penyelesaiannya menggunakan cara non-litigasi atau litigasi proses di luar pengadilan. Kedua belah pihak akan selesai dengan mediasi atau musyawarah dengan mediator Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Kantor pertanahan setempat adalah mediator penyelesaian permasalahan sengketa pengukuran tanah di wilayah Kabupaten Demak, para pihak dapat mengajukan masalah sengketa batas pengukuran tersebut. Pada umumnya Kantor Pertanahan berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah Jawa Tengah.

Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas dan fungsi dengan ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tugas dan fungsinya, yaitu:

- a. Berdasarkan 11 tugas dan fungsi BPN sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional berikut adalah kebijakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak:

- 1) Pelaksanaan dan Perumusan kebijakan survey, pengukuran serta pemetaan.<sup>5</sup>

Kantor Pertanahan sebelum menerbitkan sertifikat tanah, atau melengkapi laporan masyarakat, harus melakukan survei lokasi atau survei dan memastikan lokasi batas tanah yang ada, lokasi persil tanah akan diukur dan kemudian dibuat peta wilayah tersebut. sesuai dengan luas lahan yang diukur dan lokasinya ditentukan. Selain itu, dalam pemasangan penanda sudut bidang tanah yang bersangkutan harus diupayakan kesepakatan dari para pihak yang terkait.

---

<sup>5</sup> Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00.

Untuk mendapatkan kesepakatan tata batas tanah dengan baik, Dinas Pertanahan Kabupaten Demak dalam melakukan survei batas wilayah tanah seseorang dilakukan berdasarkan laporan yang diterima.

- 2) pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan tanah, pendaftaran, dan pemberdayaan masyarakat.

Kantor Pertanahan adalah lembaga resmi yang melakukan pendaftaran tanah. Jadi jika tanahnya belum bersertifikat, Kantor Pertanahan merekomendasikan pemilik yang tidak memiliki hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya agar tanah tersebut memiliki kepastian hukum dan tanah yang dimiliki memiliki batas tanah yang jelas dan peruntukan hak atas tanah. Salah satunya dalam pembuatan sertifikat tanah dengan cara mengukur batas-batas tanah, dalam hal ini memberikan kejelasan batas-batas suatu wilayah yang dimilikinya yang bertujuan untuk menghindari sengketa tata batas dan agar tidak menimbulkan klaim harta kekayaan dengan wilayah sekitarnya atau lainnya di kemudian hari Para Pihak.<sup>6</sup>

- 3) perumusan dan pelaksanaan kebijakan bidang pengendalian dan penanganan dan perkara pertanahan.

Pihak yang berselisih tidak akan puas jika kasusnya hanya diselesaikan di tingkat desa. Menurut mereka, penyelesaian di tingkat desa tidak bisa memuaskan semua pihak. Oleh karena itu, para pihak mengajukan permohonan tertulis ke kantor pertanahan agar kantor

---

<sup>6</sup> Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00.



pertanahan dapat menangani sengketa pengukuran batas tanah.

Selain itu, kantor pertanahan mungkin berisi pihak-pihak yang berselisih. Undnagan dikirim secara khusus dan rapat dilakukan secara terpisah antara pelapor dan terlapor. Kantor Pertanahan menanyakan apa masalahnya dan apa yang diinginkan pelapor, kemudian kantor pertanahan memanggil pelapor dan menanyakan apa yang diinginkan dalam kasus tersebut, kemudian mereka dipertemukan untuk mediasi guna menemukan kesepakatan antara para pihak.

Selanjutnya, dalam penerbitan sertifikat untuk tanah yang belum bersertifikat, diperlukan proses yang melibatkan pemohon, pemilik tanah yang berdekatan, perangkat desa dan pihak terkait untuk mendapatkan penjelasan dan dokumen sebagai hak yang berkaitan dengan pemohon untuk menerbitkan sertifikat. Kantor pertanahan dalam hal ini hanya mengelola tanah yang hanya dilaporkan oleh masyarakat kepada kantor pertanahan. Kantor pertanahan juga melibatkan pihak-pihak yang berperan, selain melibatkan pemohon yang bersangkutan juga melibatkan desa / kelurahan setempat untuk dapat menyelesaikan masalah secara damai dan baik, para pihak harus saling menghormati dan kepeduliannya harus. keduanya didengarkan dan didengar agar masalah tidak terus menerus menimbulkan masalah.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00.

4) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan.

Dinas Pertanahan melaksanakan tugas di bidang penelitian dan pengembangan untuk mendukung pengolahan data yang memuat informasi kepemilikan tanah, luas tanah, dan proses penerbitan sertifikat tanah. Informasi tersebut merupakan data digital terkait peta sehingga dapat membantu dinas pertanahan dalam menjalankan tugasnya dalam menyelesaikan kasus pertanahan.

- b. Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Pasal tersebut menjelaskan bahwa tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang. Kantor pertanahan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas bidang tanah yang didaftarkan, dengan tujuan untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang yang bersangkutan.

Dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan yang mempunyai maksud dan bertujuan:

- a. Penyelesaian kasus pertanahan, ditujukan agar:
  1. Mengetahui konflik atau perkara dari riwayat permasalahan sengketa. Merumuskan kebijakan strategis penyelesaian sengketa, konflik dan penyelesaian kasus.
  2. Dapat menyelesaikan konflik atau perkara tanah sengketa agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan, dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

- b. Penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Badan Pertanahan akan ditunjuk untuk penyelesaian kasus pengukuran tanah sesuai dengan Peraturan Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

Hasilnya adalah kesepakatan bahwa pihak B menerima sanggahan atas laporan pihak A. Batas tanah yang diklaim pihak B dikembalikan kepada A setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.<sup>8</sup> Masing-masing pihak menerima peta lapangan yang berisi luas batas dan diperiksa oleh komite inspeksi untuk meminta tanda tangan kesepakatan kedua belah pihak mengenai batas yang jelas. Selanjutnya dalam hal ini dapat dilanjutkan dalam proses jual beli dengan menggunakan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, sebagai bukti kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya praktek hukum yang tidak sah. Sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 3045K / Pdt / 1991, bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang karena sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah.

Mekanisme kerja Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pengukuran tanah dijabarkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang dimulai dengan pengajuan pengaduan, yaitu dengan melaporkan masalah pertanahan (termasuk masalah teknis, sengketa, konflik, dan kasus pertanahan) yang memerlukan penyelesaian atau

---

<sup>8</sup> Wawancara Dengan Pihak A dan Pihak B di Desa Jleper Kecamatan Mijen Kabupaten Demak pada Tanggal 2 April 2021.

penyelesaian. Dengan demikian terlihat bahwa BPN adalah lembaga yang pasif dalam menyelesaikan sengketa tanah, karena BPN mempunyai fungsi statis negatif yaitu kita secara formal mengerjakan berkas lengkapnya. Kami tidak bisa turun dan meneliti kecuali ada keluhan. Sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tidak dapat mengambil tindakan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa tanah di Desa Jleper karena tidak ada pengaduan langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Namun, meskipun tidak dapat merundingkan dan menengahi sengketa tanah, Dinas Pertanahan Kabupaten Demak tetap menjalankan tugas dan fungsinya yaitu melakukan survei, pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan lapangan, pembukuan pertanahan, pemetaan tematik, dan survei lahan. potensi tanah melalui inventarisasi pihak-pihak yang terlibat perselisihan.

Selain itu, juga membantu memberikan solusi atas sengketa pengukuran batas tanah dengan menerbitkan sertifikat. Kegiatan inventarisasi tersebut juga merupakan upaya Dinas Pertanahan Kabupaten Demak dalam menentukan batas-batas pengukuran tanah bagi kedua belah pihak sebagai wujud fungsinya dalam memberikan informasi dan informasi pertanahan kepada kedua belah pihak.

a. Inventarisasi Tanah

Inventarisasi bertujuan untuk menentukan letak atau kedudukan, batas dan luas lahan. Dalam bidang pertanahan dapat menjalankan tugas dan fungsinya, Kantor Pertanahan Demak menetapkan batas-batas tanah. Pada tahap ini tahap inventarisasi sedang diumumkan. Pernyataan tersebut dibenarkan oleh Kepala Seksi Survei dan Pengukuran Dinas Pertanahan Demak. Mengatakan "saat ini pengumuman seharusnya sudah ada dan bisa diberitahukan kepada kedua belah pihak sebagai bagian dari tanah sebelum munculnya sertifikat tanah.

Kegiatan Inventarisasi dilakukan bertujuan untuk mengetahui kepastian batas tanah antara pihak A dan B. Serta untuk membuat data yang sama antar pihak. Sehingga Kantor Pertanahan Demak berperan dalam penyelesaian sengketa pengukuran batas tanah di Desa Jleper, Kecamatan Mijen, Kabupaten Demak dengan melakukan inventarisasi tanah bersama dengan kedua belah pihak dan Kepala Desa dan Camat.

b. Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Setelah melakukan inventarisasi, identifikasi dan verifikasi, dapat dilakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah guna memberikan kepastian hukum mengenai sengketa pengukuran orang A dan B yang menjadi sengketa. Tujuan penerbitan sertifikat adalah untuk memberikan bukti hak kepemilikan tanah kepada kedua belah pihak dengan kepastian hukum. Sehingga tanah yang disengketakan memiliki status dan batas tanah yang jelas.

Upaya pengajuan sertifikasi tanah telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Itu telah diberitahukan kepada kedua belah pihak. Setelah pengumuman dilakukan selama 2 bulan, sertifikat tanah pihak A dapat disertifikasi.

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh penulis, dikonfirmasi bahwa apabila telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak lain yang berkepentingan dengan pengukuran tanah, maka sertifikat tetap akan diterbitkan. Namun pada sertifikat tersebut dibuatkan surat ukur atau gambar situasi dengan garis

putus-putus yang artinya masih berupa garis temporer.<sup>9</sup>

## **2. Akibat Hukum Dalam Hal Salah Satu Pihak tidak Menerima Pengukuran Tanah Sengketa**

Sebagaimana dijelaskan di beberapa poin, pengukuran tanah dan proses pemberian hak atas permohonan hak atas tanah tidak hanya dilihat dari sejumlah prosedur. Beberapa permohonan tidak cukup hanya menganalisis apakah pemohon memenuhi persyaratan, permohonan sudah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan lain sebagainya serta sifat prosedurnya, tetapi harus ditinjau ulang secara umum.

Oleh karena itu, apabila pendaftaran dan pengukuran atau hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengandung struktur negatif (cenderung positif), dalam hal ini memberikan kesempatan bagi mereka yang merasa lebih berhak dan kemudian membuktikan bahwa mereka adalah tanah pemiliknya.

Kita dapat melihat bahwa permohonan hak atas tanah layak secara hukum untuk diproses atau tidak jika subjek pemohon dapat secara hukum membuktikan bahwa dia atau mereka adalah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah yang dimohonkan. Evaluasi pembuktian yang dilakukan oleh aparat pelaksana agraria terhadap pemohon berupa riwayat pembebasan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Apabila rangkaian proses tidak dilakukan sesuai aturan maka akibat hukum yang timbul terkait tidak dilaksanakannya tanda batas atau

---

<sup>9</sup> Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00.

yang disebut dengan prinsip *contradictorie delimitatie* adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

- a. Adanya ketidakjelasan batas tanah akan menyebabkan sengketa batas tanah antara pemilik tanah satu dengan pemilik yang lain.
- b. Dapat menimbulkan sengketa batas kepada ahli waris pemegang hak yang satu dengan pemegang hak lainnya dalam ini pemilik tanah yang berbatasan.
- c. Menyebabkan waktu yang lama untuk mengembalikan batas hak tanahnya kepada pemilik atau pemegang hak atas ketidakjelasan tanah tersebut.
- d. Ketika melakukan jual beli akan menimbulkan kendala sebab tidak ada keterangan yang jelas dari batas tanah tersebut.
- e. Tidak adanya kepastian hukum dari tanah tersebut.

Dalam menangani sengketa tanah tersebut, Badan Pertanahan Nasional akan melakukan segala upaya untuk menjamin hak seseorang atas kepemilikan sebidang tanah. Secara normatif Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga di Indonesia yang diberi kewenangan untuk mengemban amanah dan mengurus pertanahan, hal ini menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional melaksanakan tugas di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dasar pembentukan Badan Pertanahan Nasional adalah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 sebagai Pedoman Operasional Badan Pertanahan Nasional, kemudian Pimpinan Lembaga ini mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Nasional Nomor 11 / KBPN / 1988. Badan Pertanahan Provinsi dan Kabupaten / Kota.

---

<sup>10</sup> Wawancara Kepala Seksi Penanganan Sengketa dan Konflik Perkara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak 04 April 2021.

Dengan melalui proses yang sama, pemerintah juga memperkuat peran dan posisi Badan Pertanahan Nasional dalam membentuk Deputi V yang secara khusus menyelesaikan dan mengkaji sengketa tanah. Berdasarkan Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, penanganan dan penilaian sengketa dan konflik tanah ada di lapangan. Wakil V yang membawahi:

- a. Direktorat Konflik Pertanahan
- b. Direktorat Sengketa Pertanahan
- c. Dierektorat Perkara pertanahan pasal 346 Peraturan Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Badan Pertanahan Nasional akan terus berupaya mencari solusi dalam penanganan sengketa tanah berdasarkan peraturan yang berlaku dengan tetap memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Adapun langkah-langkah yang diambil Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa tanah, yaitu dengan cara musyawarah, serta sengketa sertifikat rangkap.

Saat ini, sengketa tanah terkait sertifikat ganda dapat diselesaikan dengan beberapa cara, yaitu:<sup>11</sup>

- a. Penjelasan dengan musyawarah  
Musyawarah mufakat dituangkan dalam Pancasila sebagai landasan kehidupan bermasyarakat dan diatur dalam Undnag-Undnag Pokok Dasar 1945. Musyawarah ini dilakukan di luar pengadilan tanpa mediator dan dilakukan oleh pihak-pihak yang berpengaruh seperti Kepala Desa, Ketua Adat, dan Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian kasus

---

<sup>11</sup> Wawancara Kepala Seksi Penanganan Sengketa dan Konflik Perkara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabu paten Demak 04 April 2021.



sengketa tanah melalui musyawarah bahwa konflik sengketa tanah bukan berupa penetapan kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan atau menghilangkan hak seseorang atas tanah yang disengketakan.

b. Menyelesaikan menggunakan arbitrase dan menyelesaikan sengketa alternative.

Arbitrase adalah penyelesaian perselisihan oleh seseorang atau hakim yang diangkat berdasarkan kesepakatan atau kesepakatan para pihak dan telah disepakati bahwa putusan yang akan ditetapkan tidak tetap atau mengikat. Syarat yang harus digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui arbitrase adalah kesepakatan antara para pihak yang dibuat secara tertulis dan disetujui oleh para pihak yang berselisih. Jika kontrak tertulis untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase dan pihak lain ingin menyelesaikan perkara melalui pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda hingga proses arbitrase selesai di lembaga tersebut. Dengan demikian pengadilan harus menghormati dan menghormati lembaga arbitrase.

c. Penyelesaian melalui peradilan

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di dalam negeri, khususnya Indonesia, penyelesaian sengketa tanah terkait sengketa politik diajukan ke pengadilan umum, terhadap putusan Badan Pertanahan Nasional yang disengaja melalui pengadilan Tata Usaha Negara dan sengketa terkait tanah wakaf. diselesaikan melalui Pengadilan Agama. Telah dijelaskan oleh lembaga litigasi dan nonlitigasi, hingga saat ini semua cara tersebut belum mampu menyelesaikan sengketa tanah secara tuntas dalam waktu yang singkat tetapi malah menjadi berlarut-larut. Dan proses mediasi

yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak dapat menyelesaikan permasalahan pertanahan saat ini, oleh karena itu Badan Pertanahan Nasional sangat sulit untuk mencapai visi misi dan program strategis yang diterapkannya.

Dalam hal sengketa tanah, data pendaftaran tanah penting karena dalam pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum karena akan memberikan surat bukti hak yang sah sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2).) hukur c, Pasal 23 ayat (2), pasal 38 ayat (2) UU Pokok Agraria.

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan kompleksitas persil tanah, kepastian batas tiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dilihat dari beberapa kasus dalam beberapa tahun terakhir, banyak terjadi sengketa tanah akibat ketidakjelasan lokasi atau bidang tanah. Oleh karena itu, dalam hal pengukuran dan pengukuran serta penyediaan peta skala besar untuk keperluan pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan bagian yang sangat penting yang harus mendapat perhatian yang serius dan seksama, tidak hanya dalam upaya pendataan tetapi dalam penyajian data. tentang penguasaan atau kepemilikan tanah dan penyimpanan data.<sup>12</sup>

### **3. Perspektif Hukum Islam Yang dilakukan Badan Hukum dalam Pengukuran Tanah Sengketa**

Diatas tanah manusia menjalani aktivitas untuk memperoleh kebutuhan dan kelangsungan hidupnya, dimasa sekarang atau masa yang akan datang.

---

<sup>12</sup> Wawancara Pribadi Dengan Kasubsi Perkara Pertanahan dan Konflik di Kantor Pertanahan Demak, 04 April 2021, Pukul 09.30-11.00

Sengketa tanah yang timbul di masyarakat biasanya terkait dengan batas-batas bidang tanah yang akan diukur, selain dilakukan secara sepihak dan menggunkan aturan yang ditentukan oleh hukum Islam. Dampaknya tidak hanya menciptakan permusuhan antar sesama manusia, tapi bahkan konflik berkepanjangan yang berujung pada putusnya persahabatan atau berakhirnya pembunuhan. Dalam masyarakat tidak hanya menimbulkan saling mengklaim hak atas tanah tetapi juga menimbulkan konflik di masyarakat yang tidak akan berhenti sampai keadilan ditegakkan. Nabi SAW mengingatkannya bahwa kata-katanya telah diucapkan. Dalam hukum islam penyelesaian sengketa pengukuran tanah dapat diselesaikan dengan musyawarah (ash sulhu), islam mebererikan kebebasan untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah. Islam memberikan pedoman kepada mereka yang berakad untuk kemaslhatan bersama yaitu sebaiknya ada semacam bukti untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah untuk pegangan dari kedua belah pihak bahwa mempunyai sertifikat yang sah atas tanah tersebut.

Hukum islam meberikan 4 (empat) solusi mendasar untuk menyelesaikan perkara sengketa tanah:

1. Kebijakan menghidupkan tanah yang tidak produktif. siapa saja boleh menghidupkan tanah-tanah yang mati dengan cara mengelola, yakni dengan menanamnya.
2. Kebijakan membatasi masa berlaku legalitas kepemilikan tanah, dalam hal taanah pertanian yang ditelantarkan selama 3 tahun oleh pemiliknya.
3. Kebijakan Negara meberikan tanah cuma-cuma kepada masyarakat yang berhubungan dengan tanah tidak produktif.

4. Kebijakan subsidi Negara kepada yang memiliki tanah akan dipaksa mengelola tanahnya, tidak boleh membiarkannya.

"Tanah orang lain yang dirampas akan digali hingga tujuh malapetaka di bumi dan kemudian di lehernya (orang yang merebut tanah itu)."

Permasalahan yang penulis teliti dalam mengukur tanah yang salah satunya tidak mendapatkan hasil, perlu adanya legalitas tanah, perlu dilakukan pemeriksaan interpretasi dokumen sehingga perlu dilakukan pengecekan ke BPN apakah sertifikatnya. Sebenarnya dimiliki oleh kedua belah pihak. Dalam masalah menangani masalah tanah harus secara hati-hati dan ketelitian untuk menentukan status hukum tanah. Kedua pihak harus bekerja sama dengan baik, terbuka dalam menentukan batas-batas tanah, juga dalam pemeriksaan dan penatausahaan dokumen dan data, terutama sertifikat tanah yang sah dan terukur secara hukum.