



**PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN TANAH  
SECARA ADR DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)**

**“TESIS”**



Oleh :  
**NENI YUNIA**  
NPM : 22002022031

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2021**

**PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN TANAH  
SECARA ADR DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)**

**NENI YUNIA**

---

**ABSTRAK**

Tanda batas tanah atau Patok merupakan sebuah alat yang digunakan untuk batas atas sebidang tanah, sehingga menjadi jelas luas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Pengukuran ulang batas tanah apabila batas tanah bergeser/hilang. Petugas ukur BPN dalam melakukan tugasnya harus berdasarkan surat tugas dari kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal ini pemohon ataupun kuasanya harus mengajukan permohonan ke BPN dengan membayar biaya yang dikenakan baru kemudian pemohon atau kuasanya akan mendapatkan jadwal pengukuran oleh BPN Kota Probolinggo .

Ada banyak kendala dalam pengembalian batas kepemilikan tanah di antaranya jika pemohon tidak bisa menunjukkan batas-batas tanahnya tidak bisa dilakukan pengukuran ulang.. Selain itu yang menjadi kendala dalam pengukuran ulang batas tanah adalah belum adanya kesepakatan terhadap pemasangan tanda batas diantara para pihak yang bersangkutan di mana mereka yang mempunyai kepentingan dengan tanah tersebut. Tentunya hal tersebut akan menyulitkan bagi petugas ukur BPN dalam melaksanakan tugasnya dan menyelesaikan sengketa permasalahan batas yang di miliki oleh para pihak.

Banyak hal penyebab terjadinya sengketa batas tanah antara lain adalah patok hilang, ukuran tidak sama dengan sertifikat, ada unsur kepentingan antara pemohon dengan batas lainnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya sengketa pengembalian batas tanah dengan cara mengajukan permohonan pengukuran ulang atau rekonstruksi tentang batas tanah, atau keadaan fisik dengan di sertifikat berbeda luas. berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.11/2016. Badan pertanahan Nasional Kota probolinggo dapat menyelesaikan sengketa masalah batas ini, yaitu dengan metode Mediasi (ADR) akan tetapi jika belum bisa diselesaikan maka bisa melalui proses pengadilan.

**Kata Kunci:** *Pengukuran ulang, Penyelesaian sengketa, Pengembalian Batas.*

**PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN TANAH  
SECARA ADR DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)**

**NENI YUNIA**

---

**ABSTRACT**

*Land boundary sign or stake is a tool used for the upper boundary of a plot of land, so that it becomes clear the area of land owned by a person. Re-measurement of land boundaries if land boundaries are shifted/lost. The BPN measuring officer in carrying out his duties must be based on an assignment letter from the head of the Land Office. In this case the applicant or his proxies must submit an application to the National Land Agency by paying the fees charged and then the applicant or his proxy will get a measurement schedule by the Probolinggo City BPN.*

*There are many obstacles in returning land ownership boundaries, including if the applicant cannot show the boundaries of the land, it cannot be re-measured. In addition, the obstacle in re-measurement of land boundaries is that there is no agreement on the installation of boundary markings between the parties concerned in the area. where are those who have an interest in the land. Of course this will make it difficult for BPN measuring officers in carrying out their duties and resolving boundary disputes that are owned by the parties.*

*There are many things that cause land boundary disputes, including missing stakes, the size is not the same as the certificate, there is an element of interest between the applicant and other boundaries. For this reason, various efforts have been made by the government, namely seeking to resolve land disputes quickly to avoid the accumulation of land disputes, which can harm the community, for example disputes over land boundary returns by applying for re-measurement or reconstruction of land boundaries, or physical conditions with different certificates. based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency No.11/2016. The Probolinggo City National Land Agency can resolve this boundary dispute, namely by the Mediation (ADR) method, but if it cannot be resolved, it can go through a court process.*

**Keywords: Re-measurement, Dispute Resolution, Boundary Return.**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria 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. Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut.

Mengingat sifat dan kedudukan Undang-Undang Pokok Agraria ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka Undang-Undang Pokok Agraria ini hanya memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tujuan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi

negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh Undang-Undang Pokok Agraria sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, yang menentukan bahwa:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilaksanakan 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pentingnya kedudukan tanah bagi negara Republik Indonesia dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan:

- 1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- 2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- 3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- 4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- 5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- 6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut ayat 4 dan 5 pasal ini.

Oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Asas pendaftaran tanah di jelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi yaitu :

1. Asas Sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.
5. Asas Terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan datanya, pengolahan atau processingnya, penyimpanannya dan kemudian penyajiannya. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan obyek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga

dalam daftar tanah. kemudian dari hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat.

Sertipikat hak atas tanah diberikan apabila terpenuhi syarat-syarat yang ditentukan, dan salah satunya adalah kewajiban pemilik tanah untuk memasang tanda batas atas bidang tanah tersebut dan memelihara tanda batas sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

- 1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- 2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- 3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan batas tersebut

dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan, pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar, data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh kepala desa/ lurah oleh karena itu pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* ini wajib disaksikan oleh aparat Desa/ Kelurahan.

Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan 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 di lapangan pada Gambar Ukur, data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi (pengembalian batas) letak batas bidang tanah bila hilang atau beda luas antara fisik dengan yang ada di sertifikat secara bahasa merekonstruksi adalah mengembalikan batas dalam arti meletakkan kembali patok-patok batas bidang tanah yang hilang atau berpindah tempat namun yang telah terukur sebelumnya ke posisi asalnya (artinya panjang sisi, bentuk, luas dan letak bidang tanah sama antara sebelum dan sesudah rekonstruksi) berdasarkan dokumen yang tersedia atau alat bukti valid lainnya. Dalam kegiatan pengembalian batas diperlukan data yaitu data ukur yang tercantum dalam Gambar Ukur, Surat Ukur, Peta pendaftaran, Patok batas dan Warkah.

Sengketa pertanahan di Indonesia bukan merupakan hal yang baru dan masih terjadi sampai saat ini. Pada awalnya sengketa pertanahan hanya terjadi antara para pihak perseorangan, tapi saat ini sengketa pertanahan sudah terjadi di semua sektor kehidupan masyarakat, seperti sektor kehutanan, sektor pertambangan sampai pada wilayah tambak pesisir selama ini sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan maupun jalur luar pengadilan.<sup>1</sup>

Salah satu sengketa yang banyak terjadi adalah sengketa mengenai batas tanah yang disebabkan banyak hal, karena tanah yang belum didaftarkan bisa juga karena adanya pihak ketiga yang menguasai tanah tersebut, penyelesaian sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak ada penyelesaian yang baik dapat menyebabkan adanya pihak yang dirugikan serta melakukan gugatan ke pengadilan.

Meskipun ada peluang lebar menggugat melalui pengadilan tetapi pihak awam cenderung menghindarinya, selain itu terdapat anggapan dalam masyarakat bahwa pengajuan gugatan lewat pengadilan relatif mahal, memakan waktu yang cukup lama bahkan berbelit-belit. Oleh karena itu masyarakat berupaya menyelesaikan sengketanya dengan menempuh jalur *nonlitigasi*.<sup>2</sup>

Penyelesaian melalui jalur pengadilan bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, maka penyelesaian di luar pengadilan justru yang diutamakan adalah perdamaian dalam mengatasi sengketa yang terjadi di antara yang bersengketa dan bukan mencari pihak yang benar atau salah. Bila harus

---

<sup>1</sup> Elsa Syahrief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, hlm. 4.

<sup>2</sup> Irin Siam Musnita, 2008, "*Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Molomoi Di Kabupaten Sorong*", *Skripsi*, Semarang: Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 5.

mencari siapa yang benar dan yang salah, tidak akan menghasilkan keputusan yang menguntungkan para pihak yang bersengketa penyelesaian sengketa *non-litigasi* atau alternatif yang lebih dikenal dengan istilah *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara ini digolongkan dalam media *non-litigasi* yaitu merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa yang kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan satu solusi terhadap konflik atau sengketa yang bersifat *win-win solution*. ADR dikembangkan oleh para praktisi hukum dan akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan<sup>3</sup>.

Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) Kota Probolinggo melalui “mediasi”.<sup>4</sup> Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.<sup>5</sup>

Dari uraian di atas permasalahan tanda batas yang sering kali tidak dihiraukan oleh masyarakat umum padahal banyak sekali dari permasalahan di badan pertanahan kota probolinggo yang bersengketa masalah tanda batas kepemilikan yang kadang sering kasus tersebut di bawa ke pengadilan. Alasan penulis tertarik

---

<sup>3</sup> Usman Rachamadi *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 4

<sup>4</sup> Herwandi, “Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara”, Tesis, Semarang: Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2010, hlm. 2.

<sup>5</sup> Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Airlangga University Press, Surabaya, 2003, hlm. 99.

untuk meneliti mengenai sengketa batas bidang tanah, karena belum banyak penelitian yang membahas mengenai permasalahan tersebut. Selain itu juga banyak sekali masyarakat yang kurang begitu paham akan pentingnya mengetahui dan menjaga batas-batas dalam bidang tanah yang bisa saja menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk tesis, yang penulis beri judul :Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Secara ADR Di Badan Pertanahan Nasional(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo).

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- A. Apa sebab - sebab terjadinya sengketa batas kepemilikan tanah dan bagaimana prosedur pegembalian batas tanah yang beda luas antara sertifikat dan keadaan fisik tanah ?
- B. Bagaimana proses penyelesaian sengketa batas tanah kepemilikan di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dengan cara *Alternative Dispute Resolution (ADR)*?

## **C. Batasan Masalah.**

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas sebab - sebab terjadinya Sengketa batas kepemilikan tanah dan bagaimana prosedur pegembalian batas tanah yang beda luas antara sertifikat dan keadaan fisik tanah.
2. Hanya membahas bagaimana Proses peyelesaian sengketa batas tanah kepemilikan di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo Dengan cara *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis sebab terjadinya Sengketa batas kepemilikan tanah dan bagaimana prosedur pegembalian batas tanah yang beda luas antara sertifikat dan keadaan fisik tanah.
2. Untuk menganalisis bagaimana Proses peyelesaian sengketa batas tanah kepemilikan di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo Dengan cara *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya suatu manfaat. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a) Dapat menambah pengetahuan, pengalaman, dan pemahaman terhadap masalah-masalah yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Secara ADR Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)

- b) Dapat digunakan sebagai sumbangan karya ilmiah dalam perkembangan ilmu pengetahuan.

## 2. Manfaat Praktis

- a) Dapat memberi jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.
- b) Dapat memberi masukan bagi para pihak yang berkepentingan dan referensi bagi penelitian berikutnya terutama kepada ATR Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo sebagai masukan dalam menyelesaikan masalah pertanahan pegembalian batas.

## F. Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang Penyelesaian Sengketa Pegembalian Batas Tanah Secara ADR Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo) merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya baik melalui kepustakaan maupun brosing di internet yang membahas tentang pengembalian batas. Adapun penelitian yang mirip dengan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

**Tabel Perbandingan 1.1**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian penulis</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Andi Sitti Saidah Nurfaradiba Universitas Hasanuddin Makassar 2018	Neni Universitas Islam Malang Malang 2021		-----
<b>Judul</b>	Peran Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar Dalam Menyelesaikan	Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Secara ADR Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Di	Penelitian 1 Hanya membahas tentang permasalahan penyelesaian sengketa berdasarkan Permen No.11 tahun 2016	Peneliti 1 dan 2 berbeda tentang fokus di pegembalian batasnya tanah kepemilikan

	Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016	Kantor Pertanahan Kota Probolinggo).	Peneliti 2 Fokus tentang sengketa pengembalian batasnya tanah kepemilikan tanah yang bersengketa.	
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimanakah Peran Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan? 2. Bagaimanakah Analisis Proses Penyelesaian Sengketa yang dilakukan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar terhadap Sengketa Pertanahan serta upaya untuk mengatasinya?	1. Apa Sebab - sebab Terjadinya Sengketa Batas kepemilikan Tanah Dan Bagaimana Prosedur Pengembalian Batas Tanah Yang Beda Luas Antara Sertifikat Dan Keadaan Fisik Tanah 2. Bagaimana Proses Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Kepemilikan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo Dengan cara <i>Alternative Dispute Resolution (ADR)</i>	Peneliti 1. Penelitian 1. menitik beratkan tentang penyelesaian permasalahan atau sengketa yang berkenaan dengan pertanahan di tinjau dari sudut pandang Permen ATR BPN no. 11 tahun 2016. di kota makassar  Peneliti II Membahas tentang batas-batas kepemilikan tanah yang di miliki tidak sesuai dengan antara sertifikat dengan fisik di lapangan dan prosedur pengembalian batas tanah kepemilikan jika terjadi beda luas serta penyelesaian sengketa batas tanah pertanahan di Kota Probolinggo	Jauh berbeda antara penelitian pertama dan kedua
<b>Kesimpulan</b>	1. Penyelesaian Kasus Pertanahan di Kota Makassar masih belum efektif karena masih banyaknya kasus-kasus pertanahan yang belum diselesaikan secara mediasi di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional khususnya di kota Makassar 2. Dalam aturan ini dibedakan penanganan	1. salah satu faktor pengembalian batas adalah ketidaksesuaian ukuran antara fisik dan sertifikat. adapun prosedur pengembalian batas antara lain mengajukan pengukuran ulang dan pemasangan tanda batas kembali dengan memanggil pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah miliknya. 2. penyelesaian		

	<p>penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan datangnya laporan. Jenis laporan berdasarkan dua jalan, yakni inisiatif dari kementerian dan pengaduan masyarakat. Dimana, terhadap dua mekanisme laporan itu dibedakan masing-masing proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan yang masuk.</p>	<p>masalah pertanahan di ATR BPN Kota Probolinggo menggunakan ADR</p>	
--	--	---	--

Sumber : <http://Jurnal.UNHAS>. di akses pada tanggal. 05Mei 2021

**Tabel Perbandingan 1.2**

	Penelitian 1	Penelitian penulis	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Ahmad Taufik Nur Hidayat Universitas Muhammadiyah Surakarta 2018	Neni Universitas Islam Malang Malang 2021		-----
<b>Judul</b>	Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga	Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Secara ADR Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo).	<p>Penelitian 1 Penyelesaian sengketa di ATR BPN di laur pengadilan atas semua permasalahan tentang tanah</p> <p>Peneliti 2 Fokus tentang sengketa pengembalian batasnya tanah kepemilikan tanah yang bersengketa.</p>	Perbedaan terletak pada fokus permasalahan yang di teliti.
<b>Rumusan Masalah</b>	(1) Untuk mengetahui penyelesaian sengketa batas tanah melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dan (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa Sebab - sebab Terjadinya Sengketa Batas kepemilikan Tanah Dan Bagaimana Prosedur Pengembalian Batas Tanah Yang Beda Luas Antara Sertifikat Dan Keadaan Fisik Tanah</li> <li>2. Bagaimana Proses Peyelesaian Sengketa</li> </ol>	<p>Peneliti ke 1 Hanya membahas tentang penyelesaian masalah sengketa dengan cara Mediasi dan membahas kendala kendala yang di hadapi</p> <p>Peneliti ke 2</p>	<p>Peneliti pertama (1) Pengukuran batas pertama kali sebelum keluar sertifikat</p> <p>Peneliti ke</p>

	Untuk mengetahui kendala apa saja yang ditemui Badan Pertanahan Nasional Kota Salatiga dalam menyelesaikan sengketa batas tanah melalui mediasi.	Batas Tanah Kepemilikan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo Dengan cara <i>Alternative Dispute Resolution (ADR)</i>	Membahas tentang batas-batas kepemilikan tanah yang di miliki tidak sesuai dengan antara sertifikat dengan fisik di lapangan dan prosedur pengembalian batas tanah kepemilikan jika terjadi beda luas serta penyelesaian sengketa batas tanah pertanahan di kota probolinggo	dua (2) Pencocokan karena ketidaksaan antara sertifikat dengan fisik yang di milikinya.
<b>Kesimpulan</b>	peyelesain sengketa di ATR BPN kota Salatiga menggunakan mediasi dengan mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa kendala kendalanya kebanyakan dari para pemohon yang sering tidak kooperatif.	1. salah satu faktor pengebalian batas adalah ketidak sesuaian ukuran antara fisik dan sertifikat .adapun prosedur pengembalian batas antara lain mengajukan pengukuran ulang dan pemasangan tanda batas kembali dengan memanggil pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah miliknya. 2. penyelesaian masalah pertanahan di ATR BPN Kota Probolinggo menggunakan ADR		

Sumber : <http://Jurnal.UMS>. di akses pada tanggal. 05Mei 2021

### G. Kerangka Teori

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan teori-teori yang nantinya akan dijadikan pisau dalam menganalisis rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut, adapun teori-teori tersebut adalah sebagai berikut :

#### 1) Teori Konflik

Teori konflik adalah istilah dalam Bahasa Inggris “*Conflict Theory*” yang bermula dari pertentangan kelas sosial antara kelompok masyarakat, kelompok ini terdiri dari kelompok tertindas dan kelompok penguasa sehingga akan mengarah

pada bentuk perubahan sosial, baik yang mengarah pada dampak positif perubahan sosial ataupun yang mengarah pada dampak negatif perubahan sosial.

Penjelasan mengenai teori konflik ini pada hakekatnya berpedoman pada pemikiran para teori sosiologi dan tokohnya, antara lain adalah sebagai berikut;

1. Karl Marx

Karl Marx sebagai pencetus awal mula teori ini berpendapat bahwa tujuan dari masyarakat seutuhnya adalah menciptakan kondisi masyarakat tanpa kelas (sosialisme), dalam hal ini identik dengan konflik kelas sosial yang merupakan sumber yang paling penting dan sumber paling berpengaruh dalam semua perubahan sosial.

2. Ralf Dahrendorf

Ralf Dahrendorf yang memiliki penjelasan bahwa semua perubahan sosial yang dialami manusia merupakan hasil dari konflik kelas di masyarakat. Dahrendorf sangat yakin bahwa konflik dan pertentangan menjadi bagian-bagian hidup masyarakat.

Dari penjelasan mengenai dua teori konflik menurut para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa prinsip yang mendasari adanya teori konflik yaitu konflik sosial dan perubahan sosial yang selalu tersedia di dalam struktur kehidupan masyarakat. Pandangan ini juga di dasari pada sistem sosial masyarakat pada masa itu yang terdiri dari pembangian, borjuis, dan prolenter.

Berdasarkan kajian mengenai penyebab terjadinya teori konflik, dapat dilihat dalam dua macam konflik, yaitu sebagai berikut.

1. Konflik budaya, adalah kajian dalam teori konflik yang terjadi apabila dalam suatu masyarakat terdapat sejumlah kebudayaan khusus yang bersifat tertutup. Kebudayaan ini dianggap aneh sehingga menjadikan pandangan masyarakat memiliki dasar pengetahuan yang bahwa apa yang dilakukannya adalah bentuk sikap mengenai ketidakterimaan dalam perubahan sosial.
2. Konflik kelas sosial, jenis lainnya penerapan dalam kajian teori konflik sebagai akibat kelompok menciptakan peraturan sendiri untuk melindungi kepentingannya. Pada kondisi ini terjadi eksploitasi yang berlawanan antara masyarakat kelas atas kepada masyarakat yang berada kelas bawah. Kedua masyarakat dalam kelas sosial akan berupa mendapatkan serta menentang hak-hak istimewa kelas.

## 2) Teori Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dalam beberapa literatur dapat saya simpulkan bahwa penyelesaian sengketa di bagi dua yaitu :

1. Penyelesaian sengketa melaluipengadilan (*Legitasi*).

Adalah penyelesaian sengketa melalu proses pengadilan antara kedua belah pihak yang saling bersengketa.

2. Penyelesaiainsengketa diluar pengadilan (*non-legitasi*).

Adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan dibagi menjadi 6 (enam) alternatif penyelesaian sengketa yang meliputi :

1. Arbitrase
2. Konsultasi,

3. Negosiasi,
4. Mediasi,
5. Konsolidasi, dan
6. Penilaian Ahli.

Dalam penelitian tesis ini peneliti, menggunakan teori penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non-legitasi*), dari 6 alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut mana yang digunakan dalam penyelesaian sengketa Pengembalian Batas Hak Kepemilikan Tanah di ATR Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo.

### 3) Teori Kepastian Hukum

Ada tiga unsur yang harus diperhatikan dalam penegakan hukum, yaitu:

1. Kepastian hukum, adalah merupakan tujuan dari hukum
2. Kemanfaatan adalah hukum harus mempunyai kemanfaatan buat masyarakatnya. dan;
3. Keadilan Adalah hukum harus membawa keadilan buat setiap warga negaranya.

Menurut Utrecht, hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia. Dalam tugas itu terdapat 2 (dua) tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum bertugas politisnil (*politioenele taak van het recht*) yang berarti hukum menjaga agar dalam masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

Kepastian hukum menurut Satjipto Rahadjo adalah jiwanya peraturan hukum, karena merupakan dasar lahirnya peraturan hukum, dan ratio logisnya peraturan hukum.<sup>7</sup>

Dari uraian pendapat para ahli di atas tampak bahwa yang sangat menentukan eksistensi hukum sebagaipedoman adalah tingkah laku dalam masyarakat. Dan hukum harus memberikan jaminankepastian tidak adanya kesewenang-wenangan dalam masyarakat. Selain itukepastian hukum secara normatif ialah ketika peraturan dibuat dan diundangkansecara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak terdapatkekaburan norma atau keragu-raguan (multitafsir), dan kekosongan norma, sedangkan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lainsehingga tidak berbentukan atau menimbulkan konflik norma.

#### 4) Teori Pengukuran

Pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau beberapa desa/kelurahan ataubagian dari desa atau kelurahan atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis;

Pelaksanaan pengukuran bidang tanah, terdiri dari pengukuran bidang-bidang tanah yang belum terdaftar maupun bidang-bidang tanah yang telah terdaftar. Metode Pelaksanaan Kegiatan Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap yaitu :<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup>Ibid., hlm. 153

<sup>8</sup>Direktorat jenderal infrastruktur keagrariaan kementerian agraria dan tata ruang/ badan pertanahan nasional, 2016,*petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematik lengkap* hlm.13

1. Metode Terrestrial
2. Metode Fotogrametris
3. Metode Pengamatan Satelit
4. Metode Kombinasi terrestrial

Adapun Standar Operasional pengukuran tanah (SOP) di ATR BPN adalah sebagai berikut :

- a. Pemohon atau kuasanya datang ke kantor Pertanahan, loket pendaftaran dengan menyerahkan Surat Permohonan dan dilampiri dengan dokumen
- b. Pemohon atau kuasanya membayar biaya pengukuran ke bendahara khusus penerima dan dicatat dalam daftar isian. Pemohon menyerahkan kwitansi pembayaran ke petugas loket. Kemudian Petugas loket satu mencatat permohonan pengukuran dan memberikan jadwal pengukuran ke pemohon atau kuasanya.
- c. Petugas ukur menyiapkan surat perintah kerja dan menyerahkan ke koordinator lapangan, selanjutnya diserahkan ke kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi untuk di tanda tangani.
- d. Kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran dengan membawa surat perintah kerja, bila diperlukan maka koordinator lapangan wajib mendampingi petugas ukur di lapangan.
- e. Menghadirkan para pihak, antara lain pembeli (jika tanah tersebut dalam suatu proses transaksi jual beli), pihak-pihak lain yang tanahnya

berbatasan utara, timur, selatan, barat dengan tanah tersebut, dan menghadirkan perangkat desa.

- f. Kesepakatan atau persetujuan terkait pemasangan tanda batas sesuai kebijakan Badan pertanahan Nasional berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pengukuran 4 hari setelah penerimaan berkas di loket dan sudah ada surat perintah pengukuran

### 5) Teori Kewenangan

Berbicara masalah kewenangan tentu saja adalah bahasan yang sangat luas, karena berkembang dari hari ke hari, dan begitu banyak teori yang menggambarkan dan merefleksikan tentang teori kewenangan.

Dalam ilmu Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, istilah “kekuasaan” dan “wewenang” terkait erat dengan pelaksanaan fungsi pemerintah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata wewenang memiliki arti :

1. Hak dan kekuasaan bertindak;
2. Kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain;
3. Fungsi yang boleh tidak dilaksanakan.

Sedangkan kewenangan memiliki arti:

1. Hak wewenang;
2. Hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.

Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap golongan orang tertentu maupun terhadap suatu bidang secara bulat. Sedangkan

wewenang hanya mengikuti bidang tertentu saja. Dengan demikian kewenangan berarti kumpulan dari wewenang-wewenang, menurut Marbun wewenang adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan publik atau kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan hubungan hukum.<sup>9</sup>

Dari semua teori diatas, bisa digunakan oleh penulis menganalisa tentang peraturan yang sudah di buat oleh pemerintah terutama yang berkenaan dengan pengembalian batas hak kepemilikan atas tanah.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 bab, antara lain sebagai berikut :

##### **Bab I : Pendahuluan**

Terdiri dari Latar Belakang Masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas dalam penulisan tesis, selain itu ditentukan Rumusan Permasalahan, batasan permasalahan kemudian Tujuan Penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan Sistematika Penulisan.

##### **Bab II : Tinjauan Pustaka**

Terdiri dari pengertian tentang tanah, pendaftaran pertanahan penyelenggaraan pengukuran dan tanda batas kepemilikan hak atas tanah, pengukuran, pemasangan tanda batas, penunjukan tanda batas, pelaksanaan pengukuran serta metode pengukuran, sengketa dan penyelesaian sengketa.

---

<sup>9</sup> Marbun, S. F. 2001, *Dimensi-dimensi pemikiran hukum administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 41

### Bab III : Metode Penelitian

Terdiri dari ; jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, variabel penelitian, jenis data, sumber data, tehnik pengumpulan data, populasi, sampling, tehnik sampling, tehnik analisis data.

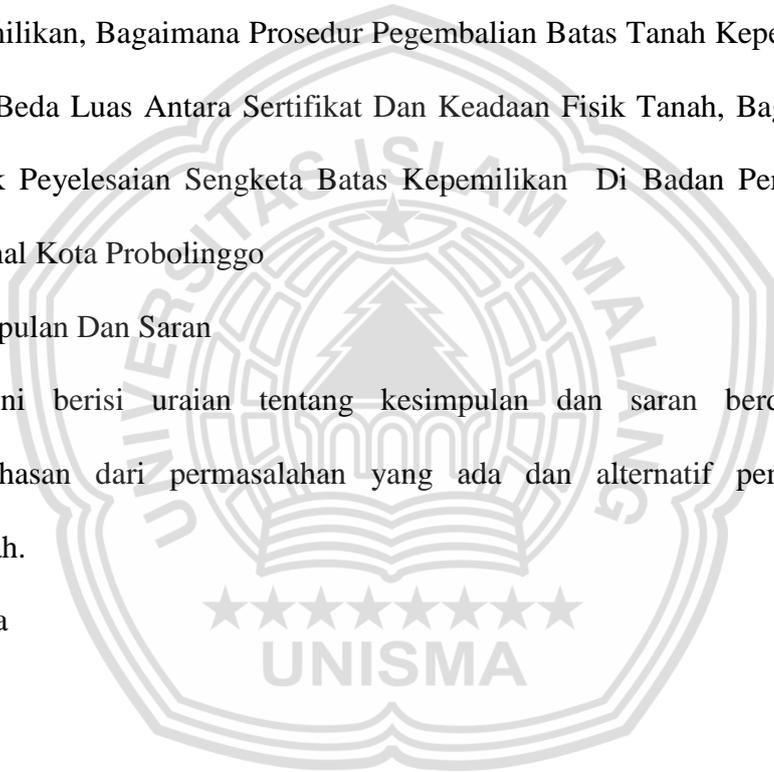
### Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menguraikan Apa Sebab - sebab Pegembalian Batas Tanah Kepemilikan, Bagaimana Prosedur Pegembalian Batas Tanah Kepemilikan Yang Beda Luas Antara Sertifikat Dan Keadaan Fisik Tanah, Bagaimana Bentuk Peyelelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo

### Bab V : Keimpulan Dan Saran

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.

### Daftar Pustaka



## BAB II TINJUAN PUSTAKA

### A. Gambaran Tentang Tanah

#### 1. Penegrtian Umum Tentang Tanah

Tanah secara umum di ketahui oleh manusia merupakan lapisan terluar yang ada di bumi. Menurut Muchsin dan Imam Koeswahyono memberikan definisi tentang tanah yang menyatakan bahwa “Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh makhluk hidup di muka bumi, terlebih untuk manusia melaksanakan hajat hidup, baik dahulu, sekarang, ataupun masa yang akan datang”<sup>10</sup> Bagi bangsa Indonesia sendiri tanah bermakna multidimensional. Tanah merupakan tempat masyarakat melakukan proses budaya, ruang hidup bagi masyarakat bangsa Indonesia, dan memiliki fungsi social<sup>11</sup>

Menurut Bernhard Limbong hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik. Sifat komunalistik artinya, semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia<sup>12</sup>.

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, ekologis, dan kultural, dimana tidak mengherankan jika tanah menjadi harta

---

<sup>10</sup> Muchsin dan Imam Koeswahyono *Hukum agraria Indonesia dalam perspektif sejarah*. Sinar Grafika Jakarta , 2008. hlm, 46.

<sup>11</sup> Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha. Jakarta, 2014, hlm, 26.

<sup>12</sup>Bernhard Limbong, *Ibit*, hlm, 28.

istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Sebutan tanah air, tanah tumpah darah, dan tanah pustaka adalah sebutan bangsa Indonesia untuk memberikan suatu penghormatan kepada kata tanah. Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah diartikan sebagai berikut:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atasnya.
2. Keadaan bumi disuatu tempat.
3. Permukaan Bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, sebagai bahan sesuatu (pasir dan lain sebagainya)<sup>13</sup>.

Selain menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi tanah juga diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang dinyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Pernyataan di atas menyebutkan bahwa pengertian tanah dalam pasal di atas ialah permukaan bumi dan merupakan bagian dari Bumi. Makna dari permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang ataupun badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul atas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.

---

<sup>13</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 2006, hlm 893

Adapun pengertian Tanah menurut para ahli baik di Indonesia maupun di luar Indonesia, diantaranya:

1. Vink, seorang ahli tanah dan geografi, menyatakan bahwa “tanah merupakan permukaan bumi dengan kedalaman tertentu di bawah dan ketinggian tertentu di atas, merupakan luasan berkaitan dengan ruang (*spatial context*)”.<sup>14</sup>
2. Petter Butt, menurutnya secara umum tanah didefinisikan sebagai “luasan fisik dari permukaan bumi yang ada luasan tertentu dalam sebuah area tertentu, pemilikan atas tanah tersebut dibuktikan dengan sebuah dokumen yang disebut *title deed*”<sup>15</sup>
3. AP Parlindungan. berpendapat bahwa “tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, yaitu yang disebut sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi diatas sekali, disamping apa yang ditanam ditubuh bumi atau bumi”<sup>16</sup> “Sedangkan batasan tanah menurut pengertian yuridis ialah apa yang telah diberikan pengertian oleh Undang-Undang Pokok Agraria yaitu yang disebut dengan permukaan bumi”<sup>17</sup>

Melihat dari banyaknya definisi yang di ungkapkan oleh para ahli inti pengertian dari tanah merupakan benda yang bersifat tidak dapat bergerak sehingga tidak bisa berpindah dan dibawa karena bersifat abadi secara fisik, selain itu tanah tidak dapat dihancurkan diubah luasnya sebagaimana bumi itu sendiri,

---

<sup>14</sup> Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha. Jakarta, hlm 24

<sup>15</sup> Limbong, Bernhard, *Ibit*, hlm 25

<sup>16</sup> A.P, Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju Bandung, 1999, hlm 10.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya)*, Djambatan Jakarta, 1997, hlm 17

dan tanah tidak dapat dinaikkan, diturunkan bahkan dihancurkan sebagaimana yang dapat terjadi untuk bentuk bentuk kekayaan lainnya.

## 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ialah:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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”.

Pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan secara sporadik dan sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jadi masing-masing pelaksanaannya mempunyai kriteria yang berbeda. Batasan pengertian pendaftaran tanah diberikan batasan menurut Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria meliputi:

1. pendaftaran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. pendaftaran hak-hak tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang dimana merupakan alat pembuktian yang kuat.

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, dimana

pendaftaran tanah menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>18</sup>

Pada pengertian pendaftaran tanah tersebut, dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu ;<sup>19</sup>

a. Adanya Serangkaian Kegiatan

Yaitu menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka meberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dimana bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengelolaan data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

b. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 30.

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2011, hlm.14.

Pertanahan Nasional, sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara Terus-Menerus dan Berkesinambungan

Kata terus-menerus menunjuk pada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai, tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu atas hak atas tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir

d. Secara Teratur

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatannya selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-bidang Tanah dan Satuan Rumah Susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.

- f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada hak nya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
- g. Hak-hak Tertentu Yang Membebani Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Adapun yang menjadikan dasar hukum tentang pendaftaran tanah di Indonesia berpedoman pada peraturan – peraturan di bawah ini antara lain sebagai berikut :<sup>20</sup>

1. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
2. UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
3. UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik;
4. UU No. 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

---

<sup>20</sup>Direktorat jenderal infrastruktur keagrariaan kementerian agraria dan tata ruang/ badan pertanahan nasional, 2016, *petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap* hlm. 3.

7. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
8. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
10. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi;
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

### 3. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Indonesia sendiri menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) buka sistem pendaftaran akta seperti apa yang termuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan adanya buku tanah yang merupakan dokumen data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertiikat sebagai surat bukti. Adapun periode dalam sistem pendaftaran di Indonesia, diantaranya:

1. Berlakunya S.1824-27 jo. S.1947-53 yang mana perjanjian obligatoir peralihan hak dilaksanakan dengan segala bukti tertulis, baik akta notaris, ataupun dibawah tangan yang disaksikan oleh notaris lalu kemudian oleh Kepala Kantor Kadaster yang merupakan seorang Pegawai Balik Nama (*overschrijvingsambtenaar*) beserta salah seorang pegawainya dibuatkan akta peralihannya, baru didaftarkan pada daftar yang bersangkutan setelah kewajiban-kewajiban pembayaran lebih dahulu. S.1824-27 jo. S.1947-53 berlaku sebelum UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 berlaku.
2. Adanya perubahan asas ke asas negatif sehingga dapat saja seseorang mengklaim bahwa haknya lebih benar dari yang tercantum dalam bukti hak tanahnya dan hakim berhak memeriksa/memutuskan perkara tersebut dan dapat memerintahkan kepala Kantor Pendaftaran tanah untuk mengubah kepemilikan tanah tersebut setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Nantinya yang menang perkara dalam masalah hak atas tanah harus mengajukan permohonan kepada kepala kantor Badan Pertanahan Nasional prihal penggantian pemilik hak tersebut dengan melampirkan putusan pengadilan tersebut. Banding atau

kasasi dapat dilakukan, hal ini dikarenakan Hakim Pengadilan Negeri bukan satu-satunya atau sebagai instansi pertama dan terakhir<sup>21</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menganut azas lebih pragmatis dan memperluas cakupan dalam pelaksanaan konversi dan juga hak-hak apa saja yang dapat dijadikan sebagai bukti untuk dapat diproses dalam pendaftaran tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan memelihara data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis menurut Pasal 1 butir 10 PP No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik, dimana perbedaan tersebut terletak pada inisiatif atau permintaan dan biayanya.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya dengan biaya sendiri yang merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali. Cara sporadik hasilnya belum memuaskan, karena ditinjau dari segi terselenggaranya pendaftaran tanah yang baru meliputi sebagian kecil tanah yang ada dan pendaftaran tanah memang belum dirasakan

---

<sup>21</sup> A.P, Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju. 1999, hlm. 65-66.

sebagai sesuatu yang diperlukan karena terbatasnya dana, peralatan dan tenaga yang tersedia.

Pendaftaran tanah secara sistematis mempunyai keistimewaan tersendiri antara lain “sifat pelaksanaannya yang masal, serentak, proaktif dan pemohon sertipikat tidak dipungut biaya apapun (sepanjang pelaksanaan pendaftaran sistematis dikaitkan dengan Proyek Administrasi Pertanahan seperti proyek adjudikasi dan Proyek Nasional Agraria (Prona)”<sup>22</sup> Untuk lebih meningkatkan kegiatan pendaftaran tanah dengan hasil yang lebih memuaskan dimasa yang akan datang kegiatan utama akan dialihkan kepada pendaftaran tanah secara sistematis. Kegiatan ini pada dasarnya diprakarsai oleh pemerintah dengan bantuan dana dari pemerintah dan bank dunia yang dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk untuk itu untuk setiap desa atau kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis. Panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dengan swadaya masyarakat dan Satgas yang membantunya dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah.

---

<sup>22</sup> Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Bandung, Mandar Maju. 2004. hlm, 88.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Untuk operasionalnya panitia ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul yuridis serta satuan tugas administrasi dan tata usaha. Tugas dan kegiatan para satuan tersebut diatur oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis memberikan kemudahan kepada pemegang hak atas bidang tanahnya yang sebagian besar tanah bekas hak milik adat yang walaupun ada atau tidak ada lagi dokumen yang dapat digunakan sebagai bukti atau petunjuk untuk keperluan pendaftaran disediakan prosedur yang disebut pengakuan hak yaitu pengakuan adanya hak milik dan pemilik tanah yang bersangkutan didasarkan pada :

1. Penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pemegang hak yang terdahulu yang dapat dibuktikan dalam bentuk surat pernyataan atau mengangkat sumpah dihadapan satuan tugas yang dikuatkan dua orang saksi yang dapat dipercaya yaitu ketua adat atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal dimana letak tanah berada dan tidak punya hubungan keluarga.
2. Kesaksian dari kepala desa atau lurah selaku anggota panitia ajudikasi.
3. Tanah tidak dalam persengketaan.
4. Setelah diadakan pengumuman selama 30 hari mengenai akan dilakukan pendaftaran tanah yang bersangkutan dan tidak yang mengajukan keberatan.

Atas dasar itulah ketua tim panitia ajudikasi mengeluarkan surat keputusan pengakuan hak bahwa yang bersangkutan memegang hak atas bidang tanah yang bersangkutan.

## B. Penyelenggaraan Pengukuran dan Tanda Batas Hak Atas Tanah

### 1. Pengukuran

Pengukuran adalah penentuan besaran, dimensi, biasanya terhadap suatu standar atau satuan ukur. Pengukuran juga dapat diartikan sebagai pemberian angka terhadap suatu atribut atau karakteristik tertentu yang dimiliki oleh seseorang, hal, atau objek tertentu menurut aturan atau formulasi yang jelas dan disepakati. Pengukuran dapat dilakukan pada apapun yang dibayangkan, namun dengan tingkat kompleksitas yang berbeda. Misalnya untuk mengukur tinggi, maka seseorang dapat mengukur dengan mudah karena objek yang diukur merupakan objek kasat mata dengan satuan yang sudah disepakati secara internasional. Namun hal ini akan berbeda jika objek yang diukur lebih abstrak seperti kecerdasan, kematangan, kejujuran, kepribadian, dan lain sebagainya sehingga untuk melakukan pengukuran diperlukan keterampilan dan keahlian tertentu.

Menurut Campbell, orang yang pertama menangani masalah pengukuran, definisi pengukuran adalah *“The assignment of numerals to represent properties of material systems other than numbers”*, yang berarti penentuan angka-angka yang menggambarkan sifat-sifat sistem material dan bilangan-bilangan didasarkan pada hukum yang mengatur tentang sifat-sifat.

Sedangkan menurut Stevens seorang ahli teori pengukuran ilmu sosial, pengukuran disebut sebagai: *“assignment of numerals to objects or events according to rules”* yang berarti penentuan angka-angka yang ada kaitannya dengan objek-objek ataupun peristiwa-peristiwa sesuai dengan peraturan.

Sepintas, definisi tersebut tampak sangat mirip, namun sesungguhnya yang pertama lebih tradisional dan sempit cakupannya.

Pada definisi Campbells, perbedaan dibuat antara sifat sistem dan sistem itu sendiri. “Sistem” merupakan objek atau peristiwa seperti yang disebutkan Stevens: rumah, meja, orang, asset dan jarak tempuh. Aspek spesifik atau karakteristik dari sistem seperti: berat, panjang, lebar, atau warna. Kita selalu mengukur sifat dan bukan sistem itu sendiri. Dalam hal ini, definisi Campbells lebih tepat dari Stevens. Perhatikan bahwa dalam definisi Campbells tugas yang harus dilakukan sesuai dengan “hukum” yang mengatur sifat yang diberikan, sedangkan Stevens hanya memerlukan “aturan” terhadap setiap seperangkat aturan. Artinya, Campbells melihat pengukuran sebagai suatu sistem sedangkan Stevens melihatnya sebagai objek atau peristiwa.

Pengukuran melibatkan hubungan sistem bilangan formal untuk beberapa sifat dari objek atau kejadian dengan rata-rata aturan semantik. Aturan-aturan ini terdiri dari operasi yang dirancang untuk membuat sambungan (definisi operasional). Pengukuran ini dimungkinkan karena hubungan satu ke satu (*isomorfisma*) antara karakteristik tertentu dari sistem angka, sebagaimana dinyatakan dalam model matematika dan hubungan antara objek-objek atau peristiwa yang berkaitan dengan sifat yang diberikan. Ketika angka tersebut ditempatkan ke objek atau peristiwa, dalam model matematika mencerminkan hubungan antara objek-objek atau peristiwa, maka sifat dari objek atau peristiwa dikatakan diukur jika skala telah ditetapkan.

Tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:

1. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik;
2. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan;
3. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan;
4. Dapat sekaligus diketahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan;
5. Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
6. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

Pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap dalam rangka pendaftaran tanah menggunakan peta dasar sesuai dengan standar yang berlaku (sesuai Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997). Peta dasar dapat berupa :

- a) Peta foto udara (baik dari wahana pesawat udara atau *Unmanned Aerial Vehicle (UAV)/drone*),
- b) Peta Citra satelit resolusi tinggi (CSRT) atau
- c) Peta garis.

- d) Apabila foto udara atau CSRT yang akan digunakan sebagai peta dasar dan/atau peta kerja masih berupa data mentah (*raw data*) maka perlu dikoreksi secara geometrik terlebih dahulu.

Apabila peta dasar belum tersedia, pembuatan peta dasar bisa dilakukan bersamaan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Spesifikasi Peta Dasar Foto Udara/CSRT yang akan digunakan sebagai peta kerja antara lain :

- a. Ketelitian geometrik setelah koreksi

Untuk dapat digunakan dalam penerbitan sertipikat, ketelitian geometrik dari peta kerja yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Daerah pemukiman, daerah komersial dan/atau daerah industri, ketelitian yang digunakan adalah 0,3mm x skala peta;
2. Daerah non-pemukiman, daerah non-komersial dan/atau daerah non-industri, ketelitian yang digunakan adalah 0,5mm x skala peta.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/kota dapat menentukan ketelitian geometrik kategori 1. atau 2. sesuai dengan kondisi di daerahnya.

- b. Peta dasar yang digunakan disarankan menggunakan peta dasar terbaru yang tersedia.

## 2. Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah

1. Tanda batas dapat berupa titik/patok batas sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KaBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau

dapat berupa pematang sawah, pematang tambak atau tanda batas lainnya yang dapat diidentifikasi dilapangan dan di peta.

2. Pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemilik tanah atau kuasanya. Pemilik tanah wajib bertanggung jawab atas kebenaran pemasangan tanda batas dan penunjukan batas bidang tanahnya.
3. Dalam rangka percepatan, pemasangan tanda batas dan surat pernyataan telah memasang tanda batas dilaksanakan sebelum satgas fisik melaksanakan pengukuran dan pemetaan.

### **3. Penunjukan Tanda Batas Bidang Tanah**

- a. Penunjukan tanda batas bidang tanah dilakukan oleh pemilik tanah/kuasanya.
- b. Dalam hal pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap, penunjukan batas dapat diwakili oleh perangkat desa/kelurahan/kampung atau ketua RT, RW, kepala dusun atau nama lainnya.

### **4. Penetapan Batas Bidang Tanah**

Penetapan batas bidang tanah dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan bersamaan pada saat penunjukan batas oleh pemilik tanah/kuasanya.

Dalam penetapan batas bidang tanah dikenal dengan azas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas 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.

Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19 :

1. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
2. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
3. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

1. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
2. Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
3. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
5. Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
6. Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, menyebutkan :

1. Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
2. Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
3. Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
5. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Penerapan asas ini berkaitan erat dengan penerapan asas konsensualitas, asas konsensualitas sendiri berasal dari kata *konsensus* yang berarti sepakat kata ini memiliki arti "suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan", dengan demikian perjanjian batas tanah yang dilakukan sudah sah apabila sudah sepakat sehingga perjanjian yang dibuat secara sah tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan masing-masing harus memenuhi kewajiban untuk menjaga letak batas bidang tanah. Oleh karena itulah,

kehadiran dan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan merupakan sebuah keharusan dalam pendaftaran tanah.

Asas kontradiktur delimitasi ini wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah pemilik tanah dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Dengan diberlakukannya asas ini maka proses penetapan batas bidang tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan.

#### **5. Pelaksanaan Pengukuran Bidang Tanah**

Pelaksanaan pengukuran bidang tanah, terdiri dari pengukuran bidang-bidang tanah yang belum terdaftar maupun bidang-bidang tanah yang telah terdaftar. Adapun SOP nya adalah 35 sampai dengan 40 hari di luar waktu pengukuran..

#### **6. Metode Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang tanah**

Metode Pelaksanaan Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah sistematis lengkap yaitu:

a. Metode Terrestrial;

Pengukuran bidang tanah dengan metode terrestrial adalah pengukuran secara langsung di lapangan dengan cara mengambil data ukuran sudut dan jarak, yang dikerjakan dengan teknik-teknik pengambilan data trilaterasi (jarak),

triangulasi (sudut) atau triangulaterasi (sudut dan jarak) dengan menggunakan alat pita ukur, distometer, teodolit, dan elektronik total station.<sup>23</sup>

b. Metode Fotogrametris.

merupakan salah satu metode pengukuran yang dapat mendukung percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pengukuran bidang tanah dengan metode fotogrametris mengikuti ketentuan sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. Pengukuran dilakukan dengan cara melakukan identifikasi batas bidang-bidang tanah dengan menggunakan peta foto atau peta garis hasil fotogrametris dan menarik garis ukur (*deliniasi*) untuk batas bidang tanah yang jelas dan memenuhi syarat. Metode ini hanya dapat dilaksanakan untuk daerah terbuka, non-pemukiman, non-komersial, non-industri. Untuk garis batas bidang tanah yang tidak dapat diidentifikasi dilakukan dengan pengukuran tambahan di lapangan (*suplesi*).
2. Pengukuran terestris dilaksanakan sebagai pengukuran suplesi dan/atau pengukuran panjang sisi bidang tanah sebanyak :
  - a) Minimal 1 (satu) sisi bidang tanah untuk pekerjaan dengan skala peta kerja paling kecil 1 : 2.500 atau lebih besar (misal : skala 1 : 2.500, skala 1 : 1.000, skala 1 : 500, dsb.)
  - b) Semua sisi bidang tanah untuk pekerjaan dengan skala peta kerja lebih kecil dari 1 : 2.500 (misal : skala 1 : 3.000, skala 1 : 5.000, dsb.)

<sup>23</sup>Direktorat jenderal infrastruktur keagrariaan kementerian agraria dan tata ruang/ badan pertanahan nasional, 2016, *petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap* hlm. 12.

<sup>24</sup>Direktorat jenderal infrastruktur keagrariaan kementerian agraria dan tata ruang/ badan pertanahan nasional, *ibid*, hlm, 12.

- c) Apabila dalam pengukuran bidang tanah ditemukan adanya bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dan belum terpetakan, maka bidang-bidang tersebut dipetakan pada Peta Dasar Pendaftaran.
- d) Untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan sudah terpetakan pada peta dasar pendaftaran, cukup diverifikasi dilapangan sebagai kegiatan peningkatan kualitas data pertanahan.

c. Metode Pengamatan Satelit;

Pengukuran bidang tanah dengan metode pengamatan satelit adalah pengukuran dengan menggunakan sinyal-sinyal gelombang elektromagnetik yang dipancarkan dari minimal 4 satelit menggunakan alat GPS geodetik. Pengukuran bidang tanah dengan GPS dapat dilakukan dengan metode *Real Time Kinematik (RTK)/CORS, Post-Processing, Point Precisse Positioning (PPP)* maupun *Stop and Go*.<sup>25</sup>

d. Metode Kombinasi terestrial, fotogrametris, dan/atau pengamatan satelit.

### C. Sengketa Pertanahan

#### 1. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa. Konflik atau sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan

---

<sup>25</sup>Direktorat jenderal infrastruktur keagrariaan kementerian agraria dan tata ruang/ badan pertanahan nasional, *ibit*, hlm. 13.

perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan.<sup>26</sup>

Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan penggambaran tentang lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun sosial.<sup>27</sup> Sebuah konflik berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain.

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah

---

<sup>26</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum, Cetakan ke-3*, Penerbit Rineka Cipta. Jakarta, 2002, hlm. 433

<sup>27</sup> Sudarsono, *ibid.*, hlm. 103.

dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.<sup>28</sup>

Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.<sup>29</sup>

Konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja. Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian maupun status kepemilikan hak.<sup>30</sup>

## **2. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa**

### **a. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)**

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu

---

<sup>28</sup> Amriani, Nurnaningsih. *MEDIASI: Alternatif Penyelesaian Sengketa. Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.

<sup>29</sup> *Ibid.* Amriani, Nurnaningsih. hlm. 13.

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003, hlm. 1.

penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.<sup>31</sup>

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” atau ADR.<sup>32</sup>

#### **b. Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Non-Litigasi )**

Indonesia merupakan salah satu Negara yang sering terjadi sengketa pertanahan, yang penyelesaiannya banyak dilakukan melalui lembaga pengadilan. Namun dengan lamanya proses pengadilan serta mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak, mendorong masyarakat untuk mencari jalan lain yang lebih efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di luar pengadilan.

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Alternative Dispute Resolution* (ADR) adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan

---

<sup>31</sup> Amriani, Nurnaningsih *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2011. hlm. 35.

<sup>32</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.234

kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada dasarnya dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk yang dipilih untuk dijadikan forum penyelesaian, dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu dengan tujuan untuk menjamin tidak akan terjadinya atau terulangnya dampak negatif dari sengketa pertanahan tersebut. Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya:

### **1. Arbitrase**

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

### **2. Negosiasi**

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.<sup>33</sup> Hal ini selaras bahwa negosiasi

---

<sup>33</sup>Nurnaningsih Amriani, *Op.Cit.* 2011, hlm. 23.

ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.<sup>34</sup>

### 3. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.<sup>35</sup> Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.<sup>36</sup>

### 4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*.

---

<sup>34</sup> Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa*, Prenada, Jakarta, hlm. 21.

<sup>35</sup> Nurnaningsih Amriani, *Op.Cit.* 2011, hlm. 28.

<sup>36</sup> Susanti Adi Nugroho, *Ibit*, 2009, hlm. 21.

Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.<sup>37</sup>

### 5 . Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.<sup>38</sup>

### 6. Pencari Fakta (*Fact Finding*)

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.<sup>39</sup>

<sup>37</sup>Nurnaningsih Amriani, *Op.Cit.* 2011, hlm. 34.

<sup>38</sup> Takdir Rahmadi,. *Mediasi: Penyelesaian sengketa melalui pendekatan mufakat.* PT RajaGrafindo Persada Jakarta. 2011, hlm. 19.

<sup>39</sup> Takdir Rahmadi, *ibid*, hlm. 17.

### BAB III METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya<sup>40</sup>. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan Penelitian *yuridis-empiris* yaitu : Penelitian secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.<sup>41</sup>

#### B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan *Sosiologi* yang digunakan dalam kehidupan masyarakat atau pendekatan budaya masyarakat terutama yang berkenaan dengan pengukuran dan sengketa pegembalian batas tanah serta perselisihan lain yang akan di hadapi.

#### C. Lokasi Penelitian

---

<sup>40</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 1.

<sup>41</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 134.

ATR BPN Kota Probolinggo dan yang termasuk dalam stadi kasus pengembalian batas di kantor ATR Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo.

#### **D. Jenis Data dan Sumber Data**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

**a.Data primer**, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitiandilapangan ( Observasi ). dan data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*). dengan Subiyanto. SH Staf bagian Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, Aditya Eka Yuwarman, S.Sos Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, Gunawan Hamid Kepala Bagian seksi Perkara, BPN Kota Probolinggo.

**b.Data sekunder**, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Sumberdata yang di gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **1. Sumber Data Primer**

Merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan kenotarisan.

- 1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
- 2) UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
- 3) UU No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik;
- 4) UU No. 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial;

- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 6) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- 7) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.11/2016

## 2. Sumber Data Sekunder

Adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah
- Makalah- makalah
- Hasil-hasil penelitian dan wawancara

## 3. Sumber Data Tersier

Adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang

hukum<sup>42</sup>. Bahan tersier dalam penelitian ini antara lain, kamus hukum dan ensiklopedi

### **E. Tehnik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini dengan cara :

#### **1. Studi Dokumen**

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis) karena penelitian Empiris selalu bertolak dari premis normatif<sup>43</sup>. Untuk itu dipelajari buku-buku, jurnal, dan dokumen-dokumen serta artikel yang dapat mendukung permasalahan yang dibahas.

#### **2. Wawancara**

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak. Untuk mendapatkan data ini penulis melakukan wawancara dengan ATR Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo. antara lain Subiyanto. SH Staf bagian Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, Aditya Eka Yuwarman, S.Sos Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, Gunawan Hamid Kepala Bagian seksi Perkara, BPN Kota Probolinggo.

Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara terbuka atau semi terstruktur, dalam artian bahwa pewawancara telah mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber, namun ditengah wawancara

---

<sup>42</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm.33.

<sup>43</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm.

dimungkinkan untuk keluar dari konsep pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya demi jelasnya suatu permasalahan.

## **F. Populasi, Sampling**

### **1. Populasi**

Populasi, adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar<sup>44</sup>.

Populasi dalam penelitian ini adalah semua kasus sengketa dan permohonan pegembalian batas kepemilikan hak atas tanah.

### **2. Sampling**

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi<sup>45</sup>.

Dalam penelitian ini ditetapkan sampel yaitu 5 orang pemohon pegembalian batas hak atas tanah, 3 orang pejabat ATR BPN Kota Probolinggo dan responden dalam penelitian ini adalah :

1. 5 orang pemohon pegembalian batas hak atas tanah
2. 3 orang pejabat ATR BPN Kota Probolinggo

## **G. Tehnik Analisis Data**

---

<sup>44</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hlm. 44.

<sup>45</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm.47.

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu dari data yang di peroleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas, yang di uraikan secara kualitatif yaitu: mengungkapkan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang terdapat dilapangan dalam bentuk kalimat yang sistematis. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :<sup>46</sup>

- a. Reduksi data, adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

---

<sup>46</sup> Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm 52.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. GAMBARAN Tentang ATR BTN Kota Probolinggo

Kota Probolinggo merupakan salah satu daerah kota di wilayah bagian Utara Propinsi Jawa Timur. Secara geografis Kota Probolinggo terletak antara 7o43'41" sampai 7o49'04" Lintang Selatan dan 113o10' sampai 113o15' Bujur Timur dengan batas wilayah :

- a. Sebelah Utara : Selat Madura
- b. Sebelah Timur : Kecamatan Dringu (Kabupaten Probolinggo)
- c. Sebelah Selatan : Kecamatan Leces, Wonomerto, Bantaran, dan Sumberasih (Kabupaten Probolinggo)
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Sumberasih (Kabupaten Probolinggo)

Secara administrasi Kota Probolinggo terdiri dari 5 kecamatan yaitu Kecamatan Mayangan dengan 5 Kelurahan, Kecamatan Kanigaran dengan 6 Kelurahan, Kecamatan Kedopok dengan 6 Kelurahan, Kecamatan Wonoasih dengan 6 Kelurahan dan Kecamatan Kademangan dengan 6 Kelurahan.

Dasar pembagian wilayah administrasi Kota Probolinggo ini adalah Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 20 Tahun 2006 tentang Penataan dan Pengembangan Kelembagaan Kecamatan, dimana sebelumnya Kota Probolinggo hanya terdiri dari 3 (tiga) kecamatan dan kemudian dilakukan penataan dan pengembangan kecamatan menjadi 5 (lima) kecamatan yang membawahi 29 Kelurahan.

Pembagian Wilayah Administrasi Kota Probolinggo Kota Probolinggo memiliki luas wilayah 5.666,7 Ha dengan urutan wilayah Kecamatan mulai dari yang terluas yaitu Kecamatan Kedopok (1.362,4 Ha), Kecamatan Kademangan (1.275,4 Ha), Kecamatan Wonoasih (1.098,1 Ha), Kecamatan Kanigaran (1.065,3 Ha), dan yang terkecil adalah Kecamatan Mayangan dengan luas 865,5 Ha.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan pertanahan Nasional Kota probolinggo terletak di Jalan Hayam Wuruk No.2 Jati Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo Propensi Jawa Timur. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019 merupakan penjabaran dari Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah diterbitkan Peraturan Presiden RI Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, dan Peraturan Presiden RI Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Perpres No. 17/2015, tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kota Probolinggo menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Sedangkan tugas Badan Pertanahan Nasional sesuai Perpres No. 20/2015 adalah melaksanakan tugas pemerintahan di

bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan berbagai fungsi yang harus diembannya sebagai berikut:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan

Struktur organisasi Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kantah berdasarkan Permen ATR/KBPN No. 38/2016 dan Surat Menteri ATR/KBPN No.

2234/2017, tanggal 5 Juni 2017 bentuk dan jumlah jabatan struktural dan fungsional dengan komposisi organisasi yang tersedia sama tanpa dibedakan antar satuan-satuan kerja yang ada di daerah, baik di seluruh 33 Kanwil Badan Pertanahan Nasional maupun 461 Kantah.

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo di bagi sebagai berikut :

- 1) Subbagian Tata Usaha
  - a) Urusan Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan
  - b) Urusan Umum dan Kepegawaian
  - c) Urusan Keuangan dan Barang Milik Negara
  - d) Kelompok Jabatan Fungsional
- 2) Seksi Infrastruktur Pertanahan
  - a) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik
  - b) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral
  - c) Kelompok Jabatan Fungsional
- 3) Seksi Hubungan Hukum Pertanahan
  - a) Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat
  - b) Subseksi Pendaftaran Hak Tanah
  - c) Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT
  - d) Kelompok Jabatan Fungsional
- 4) Seksi Penataan Pertanahan
  - a) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
  - b) Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah
  - c) Kelompok Jabatan Fungsional
- 5) Seksi Pengadaan Tanah
  - a) Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah
  - b) Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah
  - c) Kelompok Jabatan Fungsional
- 6) Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan
  - a) Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan
  - b) Subseksi Pengendalian Pertanahan
  - c) Kelompok Jabatan Fungsional

Dalam melaksanakan suatu pekerjaan dan jabatan ATR BPN kota Probolinggo telah menjalankan Standart Operasional yang telah ditetapkan oleh kementerian pertanahan nasional

Tabel 1.1 SOP ATR BPN Kota Probolinggo



**STANDAR PROSEDUR OPERASI PENGATURAN DAN PELAYANAN (SPOPP)  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT  
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PROBOLINGGO  
TAHUN 2021**

No	Jenis Kegiatan	Biaya	Waktu
1	Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kalinya Pemberian Hak-Sistematik	Sesuai PP 46/2002 dan SE Ka. BPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003	90 hari/bidang termasuk waktu pengukuran dan pemetaan kadastral
2	Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Konversi- Sistematik	Sesuai PP 46/2002 dan SE Ka. BPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003	90 atau 100hari/bidang bidang termasuk waktu pengukuran dan pemetaan kadastral
3	Penghapusan Buku Tanah Secara Sistematik	Sesuai PP 46/2002 dan SE Ka. BPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003	36 hari (di luar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik dan biaya pemeriksaan tanah)
4	Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Seporadik	Rp. 25.000/bidang	40 hari (di luar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik dan biaya pemeriksaan tanah) Waktu
5	Pengukuran Dan Pemetaan Secara Sporadik	Sesuai PP 46/2002 dan SE Ka. BPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003	25 hari + (lama waktu transportasi)
6	Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Seporadik	Rp. 25.000/bidang (di luar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik dan biaya pemeriksaan tanah)	120 hari kerja
7	Pendaftaran Tanah Pertama Kali- Pengakuan Dan Penegasan Hak (Sporadik)	Rp.25.000 di luar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik	120 hari kerja
8	Pemecahan Sertifikat	Rp 25.000 (dikalikan banyaknya sertifikat yang diterbitkan )	35 hari sampai dengan 50 hari hari di luar waktu pengukuran
9	Pemisahan Sertifikat	25.000 biaya dikalikan banyaknya sertifikat yang diterbitkan	35 hari sampai dengan 50 hari hari di luar waktu pengukuran
10	Penggabungan Sertifikat	Rp 25.000 biaya dikalikan banyaknya sertifikat yang diterbitkan	35 hari sampai dengan 50 hari hari di luar waktu pengukuran
11	Sertifikat Wakaf Untuk Tanah Terdaftar	Rp 25.000/sertifikat	20 hari kerja
12	Sertifikat Wakaf Untuk Tanah Yang Belum Terdaftar	Rp 25.000/sertifikat di luar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik	210 hari kerja
13	Pengembalian Batas	2x dari pengukuran biasa (fungsi dari UMR luas dan prestasi juru ukur)	30 samapai 40 hari
14	Pengecekan Sertifikat	Rp 25.000/sertifikat	8 jam
15	Peralihan Hak - Jual Beli	Rp 25.000/sertifikat	20 hari
16	Peralihan Hak - Pewarisan	Rp 25.000/sertifikat	20 hari
17	Peralihan Hak - Hibah	Rp 25.000/sertifikat	20 hari
18	Peralihan Hak – Tukar Menukar	Rp 25.000/sertifikat	20 hari
19	Peralihan Hak – Pembagian Hak Bersama	Rp 25.000/sertifikat	20 hari

20	Peralihan Hak – Pemasukan Ke Dalam Perusahaan	Rp 25.000/sertifikat	20 hari
21	Penggabungan /Peleburan Perseroan/Koperasi-Merger	Rp 25.000/sertifikat	20 hari
22	Penetapan Atau Putusan pengadilan	Rp 25.000/sertifikat ( di luar biaya pengumuman dan biaya pengukuran )	20 hari
23	Peralihan Hak Tanggungan-Cessie/Subrogasi/Merger/Pewarisan Kreditor Perorangan	Rp 25.000/sertifikat	20 hari
24	Hapusnya Hak Tanggungan-Roya	Rp 25.000/sertifikat	7 hari maksimal
25	Penghapusan Catatan Pada Buku Tanah	Rp 25.000/sertifikat	7 hari maksimal
26	Ganti Nama	Rp 25.000/sertifikat	7 hari maksimal
27	Perubahan Hak Dari HGB Menjadi SHM Untuk RS/RSS Dengan Ganti Blanko	RP. 50.000/sertifikat	20 hari
28	Perubahan Hak Dari HGB Menjadi SHM Untuk RS/RSS Dengan Tanpa Ganti Blanko	Rp 25.000/sertifikat	7 hari maksimal
29	Perubahan Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Dengan Ganti Blanko	RP. 50.000/sertifikat	7 hari maksimal
30	Perubahan Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Tanpa Ganti Blanko	Rp 25.000/sertifikat	7 hari maksimal
31	Pencatatan Sita Jaminan	Rp 25.000/sertifikat	1 hari maksimal
32	Pecatatan Blokir	Rp 25.000/sertifikat	7 hari maksimal
	Sertifikat Pengganti Karena Blanko Lama Untuk Hak Atas Tanah	Rp 50.000/sertifikat	20 hari maksimal
33	Sertifikat Pengganti Karena Hilang Untuk Hak Milik Satuan Rumah Susun	Rp 50.000/sertifikat	50 hari maksimal
34	Sertifikat Karena Rusak Untuk Hak Atas Tanah	Rp 50.000/sertifikat	20 hari maksimal
35	Pembatalan Sertifikat	Rp 25.000/sertifikat	7 hari maksimal

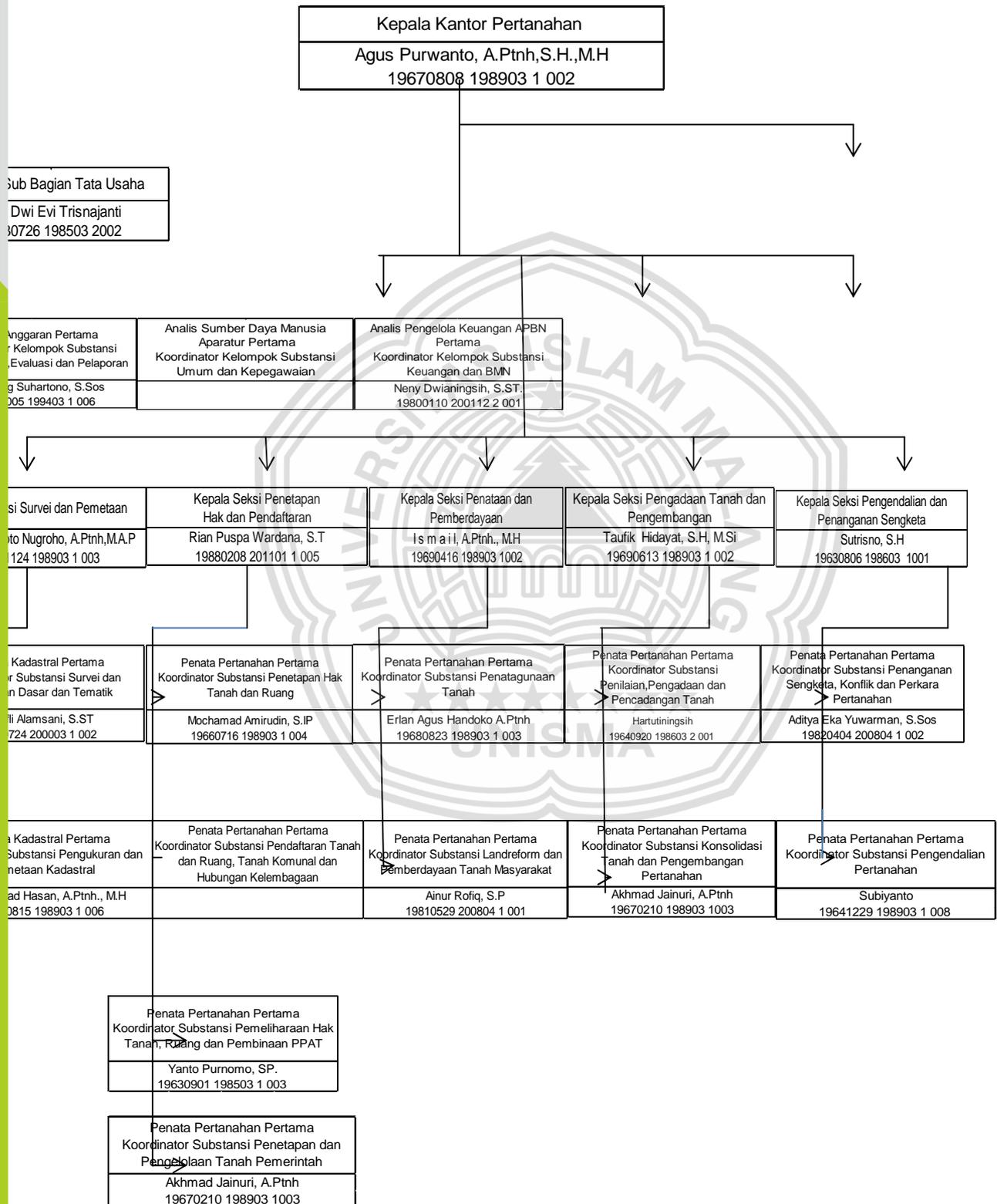
Sumber : ATR BPN Kota Probolinggo



UNISMA

Tabel 1.2

**STRUKTUR ORGANISASI PERTANAHAN KOTA PROBOLINGGO**



## **B. Apa sebab - sebab Terjadinya Sengketa batas kepemilikan tanah Dan Bagaimana Prosedur Pegembalian Batas Tanah Yang Beda Luas Antara Sertifikat Dan Keadaan Fisik Tanah.**

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain:

1. Administrasi pertanahan di masa lalu yang kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah di masa lalu terutama terhadap tanah-tanah milik adat sering kali tidak didukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap di mana penguasaan dan pemilikan tanah yang data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridisnya.
2. Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih. Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agraria dan sumber daya alam yang memiliki hubungan yang sangat erat, baik dalam kaitan hubungan sub sistemnya maupun dalam kaitan hubungannya dengan manusia/masyarakat dan negara. Kurang terpadunya peraturan perundang-undangan di bidang sumber daya agraria dan sumber daya alam dengan peraturan di bidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

3. Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya pengaturan tersebut, timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten. Hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya. Di tengah era reformasi terlihat kurang adanya harmonisasi dalam rangka mewujudkan tuntutan reformasi, yaitu supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan pada kepentingan rakyat.
4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen. Penegakan hukum merupakan bagian penting pula dari upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan, dan sebagainya.

Adapun sifat permasalahan dari satu sengketa secara umum ada beberapa macam antara lain :<sup>47</sup>

- a. Masalah/ persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak; atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti Perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak perdata.
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.

---

<sup>47</sup>*Ibit*, hlm. 22.

- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis dan bersifat strategis.

Sedangkan menurut tipologi sengketa dapat dibagi menjadi sebagai berikut:

- a. Masalah Penguasaan dan Pemilikan.
- b. Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.
- c. Masalah Batas atau Letak Bidang Tanah.
- d. Masalah Ganti Rugi Tanah ex Partikelir.
- e. Masalah Tanah Ulayat.
- f. Masalah Tanah Obyek Landreform.
- g. Masalah Pengadaan Tanah.
- h. Masalah Pelaksanaan Putusan Pengadilan.
- i. Masalah Peruntukan Penggunaan Tanah.

Adapun upaya yang ditempuh untuk menghindari terjadinya sengketa tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Pemegang hak atas tanah mengusahakan tanahnya secara aktif.
2. Penguasaan tanah disesuaikan dengan kemampuan untuk memanfaatkan atau mengusahakan tanahnya secara seimbang.
3. Menata dan memelihara tanah dengan baik.
4. Dibentuk suatu peradilan khusus yang menangani sengketa pertanahan.

Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya. Seperti dalam

wawancara yang penulis lakukan dengan Aditya Eka Yuwarman, S.Sos., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, dijelaskan bahwa adapun faktor penyebab timbulnya sengketa batas antara lain :

1. Tidak dipasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah atau pagar batas tidak jelas.
2. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah, dalam hal ini tugas juru ukur dalam melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan batas yang diajukan oleh pemohon yaitu dimana penentuan batas-batas bidang tanah tersebut dengan persetujuan tetangga yang berbatasan.
3. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (*Human Error*) adanya kesalahan atau ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau kurang telitian dalam melakukan pengukuran seperti salah baca dan salah ukur.
4. Sulitnya menghadirkan pemilik tanah berbatasan. Pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu, pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau

Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

5. Tanda batas hilang atau rusak.

Selain faktor-faktor diatas kesulitan yang sering dihadapi dalam pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya sengketa batas adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat pengukuran. Disamping itu pemilik tidak mengetahui secara pasti batas tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan gambar ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

**Prosedur Pengembalian Batas Tanah (Rekonstruksi Batas Bidang Tanah)**

Kepastian hukum terhadap obyek hak atas tanah meliputi kepastian letak, batas dan luas bidang tanah. Seringkali dijumpai tanda batas bidang tanah hilang atau bergeser. atau luas bidang tanah yang etrtera dalam sertifikat kadangkala tidak sesuai dengan keadaan fisik yang ada dilapangan. Untuk mengatasi hilangnya tanda batas fisik bidang tanah tersebut perlu dilakukan rekonstruksi batas bidang tanah.

Hasil Wawancara dengan Aditya Eka Yuwarman, S.SosKepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota ProbolinggoBidang tanah yang hilang batas-batasnya, baik itu disengaja atau tidak disengajadan sudah pernah diukur dan didaftarkan pada kantor pertanahan Kota Probolinggo dengan cara:<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 15 Juni 2021 jam 09.00 Wib.

1. Pemilik tanah yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Probolinggo dalam rangka menemukan kembali batas bidang tanah yang hilang dan memposisikan kembali batas-batas tersebut sesuai data awal pendaftaran tanah.
2. Pemilik tanah yang tidak sesuai dengan sertifikat atau Beda Luas antara sertifikati dengan fisik yang ada dengan cara mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Probolinggo.

Adapun Prosedur Pengukuran Ulang atau pengembalian batas di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo adalah sebagai berikut :

- a. Pemohon atau kuasanya datang ke kantor Pertanahan, loket pendaftaran dengan menyerahkan Surat Permohonan dan dilampiri dengan dokumen
- b. Pemohon atau kuasanya membayar biaya pengukuran ke bendahara khusus penerima dan dicatat dalam daftar isian. Pemohon menyerahkan kwitansi pembayaran ke petugas loket. Kemudian Petugas loket satu mencatat permohonan pengukuran dan memberikan jadwal pengukuran ke pemohon atau kuasanya.
- c. Petugas ukur menyiapkan surat perintah kerja dan menyerahkan ke koordinator lapangan, selanjutnya diserahkan ke kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi untuk di tanda tangani.
- d. Kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran dengan membawa surat perintah kerja, bila diperlukan maka koordinator lapangan wajib mendampingi petugas ukur di lapangan.

- e. Menghadirkan para pihak, antara lain pembeli (jika tanah tersebut dalam suatu proses transaksi jual beli), pihak-pihak lain yang tanahnya berbatasan utara, timur, selatan, barat dengan tanah tersebut, dan menghadirkan perangkat desa.
- f. Kesepakatan atau persetujuan terkait pemasangan tanda batas sesuai kebijakan Badan pertanahan Nasional berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997.

Untuk merekonstruksi batas bidang tanah, data yang paling utama adalah data dari Gambar Ukur karena data tersebut berasal dari pengamatan di lapangan. Prinsip rekonstruksi merupakan pegangan, acuan atau panduan yang tidak perlu dibuktikan karena kebenarannya secara umum telah terwujud dengan sendirinya. Prinsip-prinsip rekonstruksi adalah sebagai berikut:<sup>49</sup>

- a. Semua yang tercantum dalam dokumen pengukuran dianggap benar;
- b. Metode rekonstruksi minimal sepadan dengan metode saat pengukuran;
- c. Hasil rekonstruksi merupakan hasil baru yang minimal memiliki ketelitian yang sepadan dengan sebelumnya;
- d. Rekonstruksi adalah proses surveyor menemukan kembali batas yang benar

Dalam Pelaksanaan kegiatan rekonstruksi batas atau pegembalian batas tanah di Kantor Pentanahan Kota Probolinggo dapat dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu sebagai berikut:

1. Rekonstruksi secara tidak langsung.

Rekonstruksi secara tidak langsung adalah rekonstruksi yang dilaksanakan dengan menggunakan data turunan yang didapat dengan perhitungan-perhitungan dari data yang tercantum didokumen acuan.

---

<sup>49</sup>Abidin, et al., *Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan*, No. 2, Desember 2005 hlm. 1-2

Rekonstruksi ini biasanya dilakukan apabila kondisi lapangan tidak lagi sama dengan pada saat pengukuran di awal ataupun alat yang digunakan tidak sesuai dengan yang dipergunakan sebelumnya, sehingga data yang ada didokumen lama perlu diolah untuk memperoleh data ukuran yang diperlukan.

2. Rekonstruksi secara langsung.

Rekonstruksi langsung merupakan rekonstruksi yang dilaksanakan dengan menggunakan data asli yang tercantum dalam Gambar Ukur (DI 107 atau DI 107A) dan/atau arsip Surat Ukur, dan atau Peta Pendaftaran (digital) yang dibuat dalam proses pendaftaran tanah sebelumnya, dan/atau citra resolusi tinggi yang dapat didigitasi untuk memperoleh data angka ukurnya.

Rekonstruksi batas atau pengembalian batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Probolinggobaik secara langsung dan tidak langsung merupakan pengembalian batas secara *terrestris* yang dilakukan dengan menggunakan meteran EDM (*electronic distance measurement*) merupakan alat ukur jarak elektronik yang menggunakan gelombang elektromagnetik sinar infra merah sebagai gelombang pembawa sinyal pengukuran dan dibantu dengan sebuah reflektor berupa prisma sebagai target (alat pemantul sinar infra merah agar kembali ke EDM), *Theodolite* (alat ukur sudut, karena alat ini disiapkan atau dirancang untuk mengukur sudut baik sudut vertikal maupun horizontal), TotalStation (merupakan teknologi alat yang menggabungkan secara elektronik antara teknologi *theodolite* dengan teknologi EDM (*electronic distance measurement*)).

Metode ini biasanya dilakukan pada bidang tanah yang sudah bersertipikat, yang patok tanda batas bidang tanahnya hilang atau bergeser. Data yang digunakan tetap mengacu pada data yang tercantum dalam Gambar Ukur (DI 107 atau DI 107A), atau arsip SU, atau Peta Pendaftaran yang diikatkan pada titik tetap di lapangan.

Adapun tahapan rekonstruksi atau pengembalian batas tanah secara *terrestris* adalah sebagai berikut:

- a. Menyiapkan alat dan bahan yang diperlukan.
  - b. Sedapat mungkin data rekonstruksi batas diambil dari data lama yang ada dengan prioritas 1) Gambar Ukur; 2) Arsip Surat Ukur; 3) Peta Pendaftaran.
  - c. Mencari titik ikat di lapangan yang digunakan sebagai acuan pengukuran sebelumnya. Misalnya: pagar, tembok, tiang listrik, tiang telepon, dan Titik Dasar Teknik yang ada di lapangan.
  - d. Menentukan jenis cara rekonstruksi batas yang akan digunakan (metode langsung atau tidak langsung atau metode gabungan).
  - e. Setelah persiapan selesai, dilanjutkan dengan metode Stake out dimensi-dimensi ukuran data rencana ke lapangan, dan dilanjutkan dengan pemasangan patok batas pada titik hasil rekonstruksi.
3. Rekonstruksi secara *ekstra-terrestris*.

Metode ini merupakan alternatif terakhir yang dilaksanakan apabila kondisi dilapangan telah mengalami banyak perubahan, sehingga warga masyarakat tidak bisa lagi mengenali batas-batas bidang tanahnya misalnya

karena bencana alam dan tidak ada lagi dokumen-dokumen lama sebagai acuan, serta lokasinya yang terletak jauh dari titik-titik tetap.

Tahapan rekonstruksi batas secara ekstra-terrestris adalah sebagai berikut:

- a. Rektifikasi terhadap citra yang ada dengan minimal menggunakan empat sampai enam titik koordinat yang tersebar merata, sehingga diperoleh hasil yang akurat dan sesuai dengan referensi sistem koordinat yang dipergunakan.
- b. Melakukan ground check untuk mencari titik-titik tetap maupun obyek penting dilapangan sebagai acuan pengikatan.
- c. Dengan menggunakan Software AutoCAD MAP, lakukan digitasi terhadap batas-batas bidang tanah yang nampak pada citra yang telah direktifikasi, untuk memperoleh koordinat sesuai referensi/datum yang digunakan.
- d. Selanjutnya alat yang diperlukan di sini adalah rover cors yang telah terhubung dengan Base di Kantor Pertanahan terdekat dan jaringan provider GSM yang memadai.
- e. Masukkan data-data koordinat hasil agitasi ke dalam rover cors. Dengan melakukan perintah stake out yang ada pada rover cors, selanjutnya dapat dilakukan pekerjaan rekonstruksi batas atas bidang tanah yang dimaksud.

Hasil Wawancara dengan Aditya Eka Yuwarman, S.SosKepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota

Probolinggomenyatakan bahwa dalam pasal 46 mengenai uraian tugas subseksi sengketa dan konflik pertanahan sebagai berikut :<sup>50</sup>

1. Subseksi sengketa dan konflik pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, koordinasi penanganan sengketa dan konflik.
2. Uraian tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 46 ayat 1 adalah sebagai berikut :
  - a. Menyampaikan saran-saran dan atau pertimbangan-pertimbangan kepada Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara tentang tindakan yang perlu diambil dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik;
  - b. Menghimpun dan mempelajari peraturan perundang-undangan, kebijakan, pedoman dan petunjuk teknis serta bahan-bahan lainnya yang berhubungan dengan bidang tugasnya sebagai pedoman dan landasan kerja.

---

<sup>50</sup>Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 15 Juni 2021 jam 09.00 Wib.

- c. Membuat rencana kegiatan yang akan dilaksanakan oleh Subseksi Sengketa dan Konflik pertanahan sebagai pedoman pelaksanaan tugas serta melaksanakan Monitoring pelaksanaannya.
- d. Mempersiapkan bahan-bahan dalam rangka penyusunan pedoman dan petunjuk teknis dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.
- e. Mengumpulkan, menghimpun dan mensistimatisasikan mengolah data dan informasi yang berhubungan dengan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.
- f. Mengumpulkan dan mensistematis data-data sengketa, konflik pertanahan dan pembatalan.
- g. Memanggil para pihak yang bermasalah atau berkonflik untuk musyawarah mufakat.
- h. Meneruskan proses permohonan pembatalan hak atas tanah ke Kantor Wilayah BPN atau BPN RI.

- i. Membuat laporan sengketa dan konflik serta pembatalan.
- j. Melakukan pembinaan dan penyuluhan hukum.
- k. Melakukan penataan arsip sengketa dan konflik.
- l. Melakukan penelitian data dan penyiapan kajian penyelesaian sengketa dan konflik.
- m. Menyelesaikan sengketa dan konflik melalui mediasi, rekonsiliasi, dan atau fasilitasi.
- n. Melakukan peninjauan lokasi dalam rangka pengumpulan data guna dijadikan bahan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan.
- o. Melakukan penelitian data dan penyiapan usulan keputusan pembatalan hak;
- p. Melakukan penelitian data dan penyiapan usulan rekomendasi pembatalan hak.
- q. Melaksanakan bimbingan teknis penanganan sengketa dan konflik pertanahan.
- r. Menyiapkan dan melaksanakan gelar perkara.
- s. Menyusun risalah pengolahan data.
- t. Melakukan inventarisasi permasalahan dan mengumpulkan bahan-bahan dalam rangka pemecahan masalah dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan

alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

- u. Melakukan hubungan kerja dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugasnya dengan unit kerja terkait.
- v. Melaksanakan evaluasi dan menyusun laporan pelaksanaan pekerjaan dalam menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.
- w. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh pimpinan.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, Kantor Pertanahan kota Probolinggo dipimpin oleh seorang kepala dan terdiri dari deputi-deputi dalam pelaksanaan teknis, termasuk deputi bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, yang merupakan unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Kantor Pertanahan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan. Bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.

Jika prosedur dalam pengembalian batas mulai dari penunjukan batas kembali di lapangan dan pemanggilan semua pemilik yang berbatasan dengan pemohon baik sisi sebelah timur, sebelah barat, sebelah utara dan sebelah selatan

agar waktu pengembalian batas tidak terjadi permasalahan kembali atau malah menimbulkan masalah baru dan dicocokkan kembali dengan data yang ada di kasi pengukuran (Grafikal) maka jika ada penambahan maka akan di tambah dan jika ada pengurangan maka akan di kurangi sesuai data atau WARKAH pengajuan awal sebelum keluar sertifikat yang dicocokkan dengan Riwayat Tanahnya terlebih dahulu, hal ini bentuk kehati-hatian dari Badan Pertanahan Kota Probolinggo dalam memecahkan permasalahan

### **C. Proses Peyelesaian Sengketa Batas Tanah Kepemilikan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo Dengan cara *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.**

Berdasarkan perkembangan hukum, timbul suatu kebutuhan untuk mengoptimalkan sistem penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu lembaga penyelesaian sengketa alternatif atau *alternative dispute resolution*.<sup>51</sup>

Kecenderungan masyarakat di dunia untuk mendayagunakan *Alternative Dispute Resolution* dilandasi oleh berbagai faktor bahwa memiliki berbagai keunggulan seperti halnya:<sup>52</sup>

1. Faktor Ekonomis - *Alternative Dispute Resolution* memiliki kemampuan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang lebih ekonomis. baik dan sudut pandang biaya maupun waktu;
2. Faktor luasnya ruang lingkup permasalahan yang dapat dibahas *Alternative Dispute Resolution* memiliki kemampuan untuk membahas ruang lingkup atau agenda permasalahan secara luas dan komprehensif. Hal ini dapat terjadi

---

<sup>51</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Pembangunan Hukum di Indonesia Dalam Konteks Situasi Global*, dikutip dari *Problema Globalisasi Perspektif Sosiologi Hukum, Ekonomi dan Agama*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, hlm. 3.

<sup>52</sup> Achmad Santosa, 1995, *Pendayagunaan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Lingkungan di Indonesia*, Jakarta, hlm. 1-2.

karena aturan permainan dikembangkan serta ditentukan oleh para pihak sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan para pihak yang berselisih;

3. Faktor pembinaan hubungan baik para pihak - *Alternative Dispute Resolution* yang mengandalkan cara-cara penyelesaian yang kooperatif sangat cocok bagi mereka yang menekankan pentingnya pembinaan hubungan baik antar manusia, baik yang sedang berlangsung maupun yang akan datang;
4. Faktor Proses - *Proses Alternative Dispute Resolution* yang lebih fleksibel dibandingkan dengan beracara di pengadilan lebih memiliki kemampuan untuk menghasilkan kesepakatan yang mencerminkan kepentingan dan kebutuhan para pihak (*pareto optimal atau win-win solution*).

*Alternative Dispute Resolution* sangatlah relevan dan perlu bagi pengembangan peran serta masyarakat yang *genuine*. Kecenderungan kebijakan-kebijakan global dan nasional mengarah pada peningkatan keterlibatan masyarakat di tingkat pengambil keputusan (*influence participation*). Sebagai konsekuensi keterlibatan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan, maka perlu adanya suatu wadah untuk mengelola berbagai perbedaan (konflik) yang timbul akibat keterlibatan masyarakat tersebut, karena ketidakadaan mekanisme penyelesaian konflik akan berakibat pada tidak efektifnya pelaksanaan peran serta masyarakat.

Secara singkat, *Alternative Dispute Resolution* adalah wahana peran serta masyarakat yang efektif. Menurut Gunawan Hamid, dalam masalah sengketa tanah seperti halnya dengan masalah sengketa perdata lainnya, umumnya terdapat seorang individu yang merasa haknya di rugikan atau dilanggar oleh seorang

individu lainnya. Pada umumnya prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu dengan jalan menunjuk BPN sebagai seorang mediator dan disaksikan oleh saksi-saksi.<sup>53</sup>

Penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa, dengan berjalannya waktu secara implisit dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Struktur organisasi Badan Pertanahan Nasional dibentuk satu kedeputian yakni:

Pasal 21 ayat 1 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional: “Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan Konflik Pertanahan sebagai unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan.”

Pasal 22 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional: “Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.”

Pasal 23 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

---

<sup>53</sup> Kepala Bagian seksi Perkara, BPN Kota Probolinggo, Wawancara dilakukan pada tanggal 15 juni 2021 jam 13.00 Wib

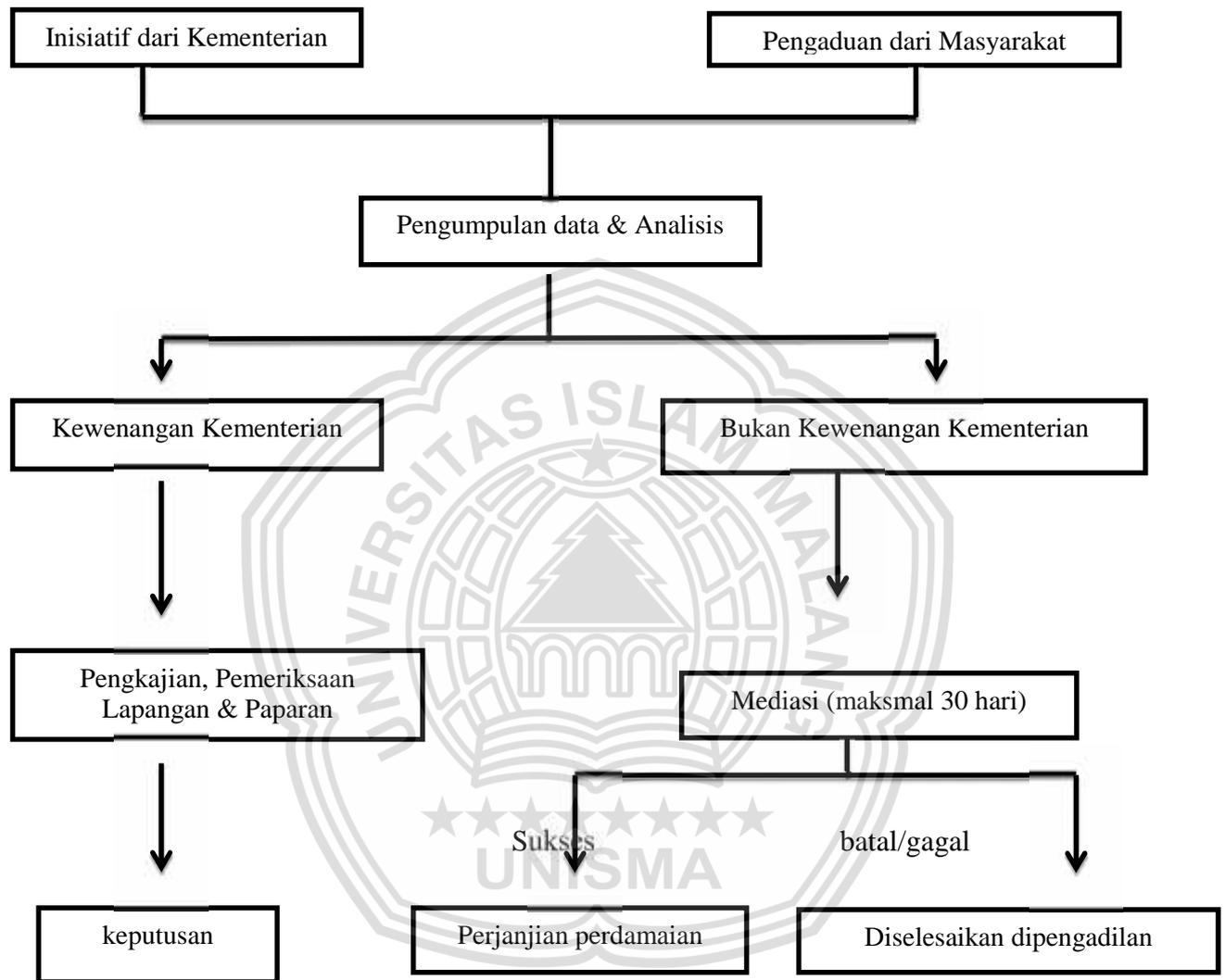
1. Perumusan kebijakan teknis di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.
2. Pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa, dan konflik pertanahan.
3. Penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum.
4. Penanganan perkara pertanahan.
5. Pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya.
6. Pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan pertanahan.
7. Penyiapan pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembentukan ke deputian tersebut menyiratkan dua hal. Pertama bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang mendesak sehingga diupayakan membentuk ke deputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Maria SW Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah*, cet. 2, Kompas, Jakarta, hal. 7.

Tabel 1.3 Bagan prosedur penyelesaian Kasus Pertanahan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional No.11/2016



Proses penyelesaian Sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo menurut Aditya Eka Yuwarman, S.Sos terdapat dalam Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.<sup>55</sup> Dalam aturan ini dibedakan penanganan penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan

<sup>55</sup>Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 15 Juni 2021.

datangnya laporan. Pada Pasal 4 Permen Nomor 11 Tahun 2016 membedakan jenis laporan berdasarkan dua jalan, yakni :

1. Inisiatif Dari Kementerian,
2. Pengaduan Masyarakat

Terhadap dua mekanisme laporan itu dibedakan masing-masing proses administrasi dan pencatatan penanganan aduan yang masuk. Namun, mekanisme selanjutnya tidak terdapat perbedaan setelah temuan dan aduan di-register. kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadakan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi :<sup>56</sup>

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.

---

<sup>56</sup> <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> diakses 14 Juni 2021 pada Pukul 14.00 WIB.

4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
5. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari satu.
6. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Berdasarkan pengaduan tersebut, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan adalah dengan melakukan kegiatan pengumpulan data, kemudian melakukan analisa untuk mengetahui apakah pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan. Jika memang masalah yang hadapi termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa. Hasil dari proses penyelesaian sengketa tersebut adalah keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.

Terhadap suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, Prosedur penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:<sup>57</sup>

1. Pelayanan pengaduan dan Informasi Kasus
  - a. Pengaduan disampaikan melalui Loker pengaduan.
  - b. Dilakukan Register terhadap pengaduan yang diterima.
  - c. Penyampaian informasi, digolongkan menjadi:  
Informasi rahasia : Perlu ijin Kepala BPN RI atau Pejabat yang ditunjuk.  
Informasi Terbatas : Diberikan pada pihak yang memenuhi syarat.
  - d. Informasi Terbuka untuk umum : Diberikan pada pihak yang membutuhkan.
2. Pengkajian Kasus
  - a. Untuk mengetahui faktor penyebab.

---

<sup>57</sup>*Ibid.*

- b. Menganalisis data yang ada.
  - c. Menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus.
3. Penanganan Kasus
- a. Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadakan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional RI dilakukan dengan tahapan:
    - b. Pengolahan data pengaduan, penelitian lapangan/koordinasi /investigasi.
    - c. Penyelenggaraan gelar kasus atau penyiapan berita acara.
    - d. Analisis atau Penyusunan Risalah Pengolahan Data atau surat keputusan.
    - e. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan kasus.
    - f. Untuk suatu kasus pertanahan tertentu yang dianggap strategis, dilaksanakan pembentukan tim penanganan kasus potensi konflik strategis.
4. Penyelesaian Kasus

Penyelesaian suatu kasus pertanahan dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

- a. Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan.
- b. Penyelesaian melalui proses mediasi.

Adapun Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo melalui mekanisme mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo. Terhadap laporan tersebut

Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang ditujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna ditanganinya permasalahan. Kemudian Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi. Negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo yang akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo. Terhadap Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 15 Juni 2021

## 1. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Dilakukan Berdasarkan (Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016)

Proses penyelesaian sengketa pertanahan batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo menurut Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 dapat di bagi menjadi dua, antara lain sebagai berikut :

- a) Inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, atau Kementerian, melalui Kepala Kantor Pertanahan (Kakantah), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kakanwil BPN), atau Direktorat Jenderal (Ditjen), melaksanakan pemantauan untuk mengetahui Sengketa dan Konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar. Selanjutnya, Kakantah melaporkan hasil pemantauan kepada Kakanwil BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri. Apabila hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kakanwil BPN memerintahkan Kakantah untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik.

### b) Pengaduan masyarakat.

#### 1. Pengaduan Atau Pengajuan Permohonan

Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat, Kementerian menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat. Pengaduan disampaikan kepada Kakantah secara tertulis melalui loket pengaduan,

---

kotak surat atau *website* Kementerian. Dalam pengaduan disampaikan kepada Kakanwil BPN dan atau Kementerian, selanjutnya berkas pengaduan diteruskan kepada Kakantah. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan dan pengaduan dibuat sesuai dengan format.

Setelah pengaduan diterima, petugas yang bertanggung jawab dalam menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas pengaduan. Jika berkas pengaduan telah memenuhi syarat, petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada kantor pertanahan. Pengaduan yang memenuhi syarat diterima langsung melalui loket pengaduan kepada pihak pengadu diberikan surat tanda terima pengaduan. Dalam hal berkas tidak memenuhi syarat, maka petugas mengembalikan berkas tersebut kepada pihak pengadu dengan memberitahukan kekurangan berkas pengaduan secara tertulis. Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan, mengadministrasikan pengaduan dimaksud ke dalam Register Penerimaan Pengaduan. Setiap perkembangan penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dicatat dalam Register Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dengan

melampirkan bukti perkembangan dimaksud dan atau dilakukan pengadministrasian data melalui sistem informasi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Perkembangan penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri. Sistem informasi terintegrasi antara Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan.

## 2. Pengumpulan Data dan Analisis

Setelah petugas menerima pengaduan, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan kegiatan pengumpulan datadana data yang dikumpulkan dapat berupa:

- a. Data fisik dan data yuridis;
- b. Putusan peradilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum;
- c. Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
- d. Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik; dan/atau
- e. Keterangan saksi.

Tahap selanjutnya, petugas melakukan analisis. Analisis dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian. Apabila petugas menemukan bahwa Sengketa atau Konflik tersebut merupakan kewenangan Kementerian, maka petugas memberikan laporan hasil pengumpulan data dan analisis kepada Kakantah. Sengketa dan Konflik pertanahan yang merupakan kewenangan Kementerian meliputi:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas.
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah.
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau

k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Selain sengketa dan konflik tersebut, maka bukan merupakan kewenangan Kementerian dan menjadi kewenangan instansi lain. Dalam hal sengketa dan konflik yang merupakan kewenangan Kementerian, pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik, dan perkara melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Selanjutnya, dalam hal sengketa dan konflik yang bukan merupakan kewenangan Kementerian, maka pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu.

## **2. Penyelesaian Sengketa dan Konflik Yang Merupakan Kewenangan Kementerian**

Pada Pasal 17 ayat 1 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika memang sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa. Dalam menangani sengketa ini, akan dilakukan pengkajian terhadap:

1. Kronologi Sengketa atau Konflik .
2. Data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.

Dalam melaksanakan pengkajian, dilakukan pemeriksaan lapangan, Kegiatan pemeriksaan lapangan tersebut meliputi:

- a. Penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan;
- b. Pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait.

- c. Penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang.
- d. Kegiatan lainnya yang diperlukan.

Pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Penyelesaian Sengketa dan Konflik membuat Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan satu kesatuan dengan Berkas Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang dimulai dari Pengaduan, Pengumpulan data, Analisis, Pengkajian, Pemeriksaan Lapangan, dan Paparan.

Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, (Pasal 24 ayat 2).
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat; (Pasal 24 ayat 3).
- c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; (Pasal 24 ayat 4) atau.
- d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Pada Pasal 24 ayat 7 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, menjelaskan dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 sertifikat hak atas tanah yang sah. Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan

Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.

Perlu diketahui dalam Pasal 26 ayat 3 Permen ATR/BPN No.11 Tahun 2016, menerangkan bahwa penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah maupun sertifikat tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak. Setelah pemberitahuan atau pengumuman, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang menindak lanjuti keputusan sebagai berikut Pasal 29 :

- 1) Dalam hal Keputusan berupa pembatalan hak atas tanah: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya keputusan pemberian hak, sertifikat, surat ukur, buku tanah dan Daftar Umum lainnya, pada Sertifikat hak atas tanah, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
- 2) Dalam hal Keputusan berupa pembatalan sertifikat: pejabat yang berwenang melakukan pencatatan mengenai hapusnya hak pada Sertifikat, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya.
- 3) Dalam hal Keputusan berupa perubahan data: pejabat yang berwenang melakukan perbaikan pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah atau Daftar Umum lainnya. Setelah dilakukan perbaikan, sertifikat diberikan kembali kepada pemegang hak atau diterbitkan sertifikat pengganti.

### 3. Penyelesaian Sengketa dan Konflik Yang Bukan Merupakan Kewenangan Kementerian

Pada Pasal 37 ayat 1 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika ternyata sengketa tanah yang terjadi termasuk sengketa yang merupakan kewenangan Kementerian, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi.

Apabila salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Subiyanto. SH<sup>59</sup> menjelaskan bahwa masalah sengketa selesai atau tidak selesainya tergantung kepada para pihak yang bersengketa, apakah mau diselesaikan dengan bantuan Badan Pertanahan Nasional untuk mengajukan permohonan mediasi yang selanjutnya bantuan tersebut akan ditindak lanjuti oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo, apabila mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Kantor Badan Pertanahan Nasional akan merekomendasikan kejalur hukum.

Perjanjian Perdamaian hasil dari mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo selaku Mediator tidak serta merta bisa menjadi seperti mediator dipengadilan, putusan dipengadilan ini merupakan putusan yang inkrah dan mengikat para pihak, dalam Pasal 41 yang intinya menjelaskan bahwa dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.

---

<sup>59</sup> Staf bagian Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 16 Juni 2021 Pukul 10.00 Wib

Sedangkan di Badan Pertanahan Nasional sendiri tidak demikian akan tetapi sifatnya tetap perjanjian, yang mana perjanjian penyelesaian sengketa tersebut telah dibuat maka sepanjangnya tidak muncul masalah lagi.<sup>60</sup>

Perjanjian penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dibuat dengan isi konsep Perjanjian penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dibuat dengan isi konsep perjanjiannya tergantung kepada para pihak yang bersengketa ingin seperti apa, setelah dibuat maka oleh Badan Pertanahan Nasional akan dituangkan ke dalam perjanjian penyelesaian sengketa dan apabila kedua belah pihak telah setuju dengan perjanjiannya, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian yang dibuat untuk menyelesaikan sengketa.

Kalau penulis analisis dari teori Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu maupun terhadap suatu bidang secara bulat. Sedangkan wewenang hanya mengikuti bidang tertentu saja. Dengan demikian kewenangan berarti kumpulan dari wewenang-wewenang, menurut Mabrun wewenang adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan publik atau kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan hubungan hukum.<sup>61</sup> maka Badan pertanahan sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 di beri kewenangan untuk menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan.

---

<sup>60</sup> Staf bagian Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 16 Juni 2021 Pukul 10.00 Wib

<sup>61</sup> Marbun, S. F. 2001, *Dimensi-dimensi pemikiran hukum administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 41

Menurut data yang diperoleh di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, kebanyakan para pihak khususnya pihak teradu tidak bersedia dimediasi sehingga Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo merekomendasikan menempuh jalur hukum.

Tabel 1.4

Laporan Penanganan Sengketa Pengembalian Batas Dan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Probolinggo Tahun 2020

Tahun	Sengketa di BPN			Perkara Di Pengadilan					
	Jumlah	Proses Mediasi	Selesai	Jumlah	Perdata	TUN	Selesai	Banding	Kasasi
2019	38	31	7	67	45	13	0	4	5
2020	26	15	11	24	14	16	0	3	1

*Data dari kantor Pertanahan Kota Probolinggo Bagian Bantuan Hukum tahun 2020*

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa kasus sengketa dan perkara pertanahan di Kota Probolinggo, peneliti mengelompokkan jawaban dan membuat dalam bentuk tabulasi, hasil dari informan tersebut dapat diketahui bahwa kasus pertanahan ditahun 2019 dengan jumlah sengketa sebanyak 38 kasus, dimana yang masih berproses mediasi sebanyak 31 dan selesai sebanyak 7 sedangkan jumlah perkara 67, kasus yang masuk ke perdata sebanyak 45, untuk TUN sebanyak 13 , banding sebanyak 4 dan upaya kasasi berjumlah 5. Selanjutnya, untuk tahun 2020 menunjukkan bahwa kasus pertanahan di Kota Probolinggo dengan jumlah sengketa 26, dimana yang masih berproses sebanyak 15 dan selesai sebanyak 11 . Untuk gelar perkara sendiri mempunyai jumlah sebanyak 24 kasus pertanahan, dimana yang masuk ke perdata sebanyak 14 kasus, ke TUN sebanyak 16, yang melakukan banding sebanyak 3 kasus dan kasasi hanya 1.

Dilihat dari tabel tersebut menunjukkan bahwa untuk kasus perkara pertanahan di atau melalui pengadilan tidak ada yang sampai ke proses selesai,

semuanya masih berproses di Pengadilan. hal ini karena penyelesaian sengketa melalui pengadilan ini sangat lama dan membutuhkan biaya yang banyak.

#### 1. Contoh Mediasi Peyelesain Sengketa Melalui Badan Pertanahan Kota Probolinggo.

Salah satu penanganan sengketa dan konflik kasus tanah melalui mediasi adalah pada 13 Februari 2019 pihak pelapor adalah Bapak Heri Susanto, pihak terlapor adalah bapak Pramono, Dalam SHM No.4575 tercatat atas nama Bapak Heri Susanto terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo. Dalam kasus ini, menindaklanjuti surat Heri Susanto Tanggal 13 Februari 2019 perihal permohonan mediasi dengan bapak Pramono yang mengajukan keberatan atas batas – batas tanah yang melebihi batas miliknya. Atas inisiatif dari pihak Kantor Pertanahan kota Probolinggo, maka penyelesaian sengketa tersebut diselesaikan melalui jalur mediasi dengan Kantor Pertanahan kota Probolinggo selaku mediator.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, dan berdasarkan surat ukur yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo maka, dilakukan pemasangan kembali batas batas tanah yang di sesuaikan dengan sertifikat kedua belah pihak. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum proses lebih lanjut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. atas dasar tersebut maka kedua belah pihak bisa menerima atas keputusan yang telah di mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo.

## 2. Contoh Penyelesaian Sengketa Yang Tidak Selesai Di Mediasi Di Lanjutkan Ke Pengadilan

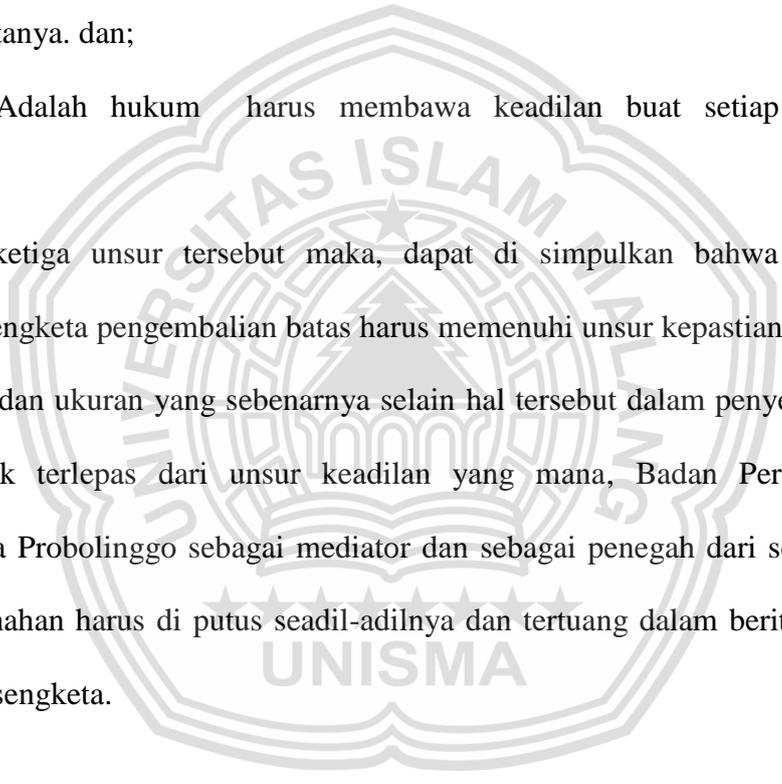
Penyelesaian sengketa dan konflik di pengadilan pada tahap BPN tidak dapat melanjutkan ke tahap mediasi ( tidak selesai atau berhasil melalui Mediasi) maka dilakukan dengan cara menempuh jalur hukum. Yang mana pada tanggal 17 November 2020 para pihak yang menjadi pelapor adalah Drs. R. Bambang Soewarjo dan pihak terlapor adalah Drs. H. A. Amran S. dalam sertipikat HGB No.1/Kanigaran dan sertipikat HGB No.2/Kanigaran, Kelurahan Kanigaran, Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo, masing-masing tercatat atas nama Yayasan Dakwah Islamiyah. Dalam kasus ini menindaklanjuti permohonan pembaruan hak yang dimohon oleh saudara Drs. R. Bambang Soewarjo selaku pendiri/pengurus Yayasan Dakwah Islamiyah Probolinggo pada tanggal 14 November 2020 terhadap masing-masing sertipikat HGB No.1/Kanigaran dan sertipikat HGB No.2/Kanigaran, Kelurahan Kanigaran, Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo, masing-masing tercatat atas nama Yayasan Dakwah Islamiyah. Dalam sengketa yang dihadapi oleh para pihak, penyelesaian sengketa tidaklah selalu harus dilakukan di pengadilan akan tetapi bisa dilakukan sendiri diantara mereka menurut dasar musyawarah dan mufakat, serta yang terpenting adalah adanya rasa kekeluargaan, karena cara ini tidak merusak hubungan kekerabatan diantaranya. Akan tetapi apabila didalam musyawarah untuk mencapai mufakat tersebut mengalami kegagalan, maka biasanya mereka membawa persoalan tersebut kekelurahan atau ke kantor pertanahan, dalam hal ini kepala desa atau

Kepala Kantor Pertanahan yang membantu penyelesaian, dalam hal ini mereka hanya berperan sebagai penengah atau sering disebut dengan seorang mediator.

Kalau penulis kaji dari teori keadilan maka harus ada tiga unsur yang harus diperhatikan dalam penegakan hukum, yaitu:

1. Kepastian hukum, adalah merupakan tujuan dari hukum
2. Kemanfaatan adalah hukum harus mempunyai kemanfaatan buat masyarakatnya. dan;
3. Keadilan Adalah hukum harus membawa keadilan buat setiap warga negaranya.

Dari ketiga unsur tersebut maka, dapat di simpulkan bahwa proses penyelesaian sengketa pengembalian batas harus memenuhi unsur kepastian hukum tentang batas dan ukuran yang sebenarnya selain hal tersebut dalam penyelesaian sengketa tidak terlepas dari unsur keadilan yang mana, Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo sebagai mediator dan sebagai penengah dari sengketa tentang pertanahan harus di putus seadil-adilnya dan tertuang dalam berita acara penyelesaian sengketa.



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya.

Adapun faktor penyebab timbulnya sengketa batas antara lain :

- a. Tidak dipasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah atau pagar batas tidak jelas.
- b. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah, dalam hal ini tugas juru ukur dalam melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan batas yang diajukan oleh pemohon yaitu dimana penentuan batas-batas bidang tanah tersebut dengan persetujuan tetangga yang berbatasan.
- c. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (*Human Error*) adanya kesalahan atau ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau kurang telitian dalam melakukan pengukuran seperti salah baca dan salah ukur.
- d. Sulitnya menghadirkan pemilik tanah berbatasan. Pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya

menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu, pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

- e. Tanda batas hilang atau rusak.
  - f. Ketidak sesuaian ukuran atau luas tanah dengan sertifikat
2. Penyelesaian sengketa batas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo diselesaikan dengan cara *Alternative Dispute Resolution (ADR)* mediasi, dimana para pihak yang bersengketa tersebut dihadirkan/dipertemukan guna membahas penyelesaian sengketa yang dialami, setelah dilakukan pertemuan antara kedua belah pihak maka dilakukan pengukuran berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah, dimana dalam sertifikat tersebut terdapat informasi berupa gambaran luas tanah yang menjadi objek sengketa, kemudian setelah memperoleh hasil pengukuran maka dapat diketahui apakah tanah yang sekarang sesuai atau tidak dengan yang ada di sertifikat, apabila sesuai maka permasalahan tersebut terselesaikan, apabila tidak sesuai dilakukan mediasi berupa tata cara pengembalian batas yang kurang antara para pihak, sampai ada titik temu atau kesepakatan.

## B. Saran

1. Pemilik sertifikat hendaknya mengetahui dan menjaga batas-batas tanah miliknya karena seringkali masing-masing pihak bersikukuh akan batas tanahnya, juga tidak jarang di lapangan pada saat pelaksanaan pengukuran terdahulu tidak memberikan tanda batas yang jelas atau mungkin patok tanda batas tanah yang hilang dan sering ditemukan juga dilapangan batas-batas bidang tanah diubah akan tetapi di sertifikat tetap batas yang lama. Kantor Pertanahan Kota Probolinggo hendaknya lebih intensif memberikan pemahaman melalui sosialisasi kepada masyarakat secara umum mengenai kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas oleh si pemilik tanah dan tetangga yang bersebelahan untuk mencegah adanya sengketa batas bidang tanah.
2. Dalam Proses menyelesaikan sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo Berdasarkan Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Proses Penyelesaian Sengketa Tanah menggunakan ADR yaitu dengan Mediasi. badan Pertanahan Nasional di amanatkan oleh Permen Agraria sebagai pelaksana untuk penyelesaian sengketa tanah harus lebih memperkenalkan adanya proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi kepada masyarakat hal ini sejalan dengan semangat berbudaya dan kebangsaan Indonesia yang sudah mengakar didalam sifat kita sehingga nuansa musyawarah selalu dihadirkan dalam setiap upaya untuk menyelesaikansetiap sengketa apapun dalam masyarakat melalui upaya musyawarah untuk mencapai kata mufakat dan untuk Kasubsi sengketa dan konflik di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo sebagai mediator

harus lebih meningkatkan kinerjanya sebagai mediator yang adil serta tidak memihak dan memutus dengan seadil adilnya.



## DAFTAR PUSTAKA

## Buku

- Amriani, Nurnaningsih 2011. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- A.P, Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju Bandung.
- Achmad Santosa, 1995, *Pendayagunaan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa d Bidang Lingkungan di Indonesia*, Jakarta.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha. Jakarta.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya)*, Djambatan Jakarta.
- , 2008, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2016, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*.
- Elsa Syahrief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Mandar Maju Bandung .
- Muchsin dan Imam Koeswahyono 2008, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Sinar Grafika Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta .

- Marbun, S. F. 2001, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta.
- Maria SW Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah*, cet. 2, Kompas, Jakarta.
- Nasution S, 1992, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Suparto Wijoyo, 2003, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Prenada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Pembangunan Hukum di Indonesia Dalam Konteks Situasi Global, dikutip dari Problema Globalisasi Perspektif Sosiologi Hukum, Ekonomi dan Agama*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- Sudarsono, 2002, *Kamus Hukum, Cetakan ke-3*, Penerbit Rineka Cipta. Jakarta .
- Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. PT RajaGrafindo Persada Jakarta.
- Usman Rachamadi *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka.

### **Undang-Undang**

- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang Undang No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Undang Undang No. 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.11/2016

#### **Tesis dan Jurnal**

Herwandi, 2010. *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*”, Tesis, Semarang, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Irin Siam Musnita, 2008. “*Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Molomoi Di Kabupaten Sorong*”, Skripsi, Semarang, Universitas Diponegoro Semarang.

### FOTO REKONSTRUKSI PENGEMBALIAN BATAS KEPEMILIKAN TANAH



**FOTO TANAH YANG BERSENGKETA MASALAH BATAS  
KEPEMILIKAN**



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya.

Adapun faktor penyebab timbulnya sengketa batas antara lain :

- a. Tidak dipasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah atau pagar batas tidak jelas.
- b. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah, dalam hal ini tugas juru ukur dalam melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan batas yang diajukan oleh pemohon yaitu dimana penentuan batas-batas bidang tanah tersebut dengan persetujuan tetangga yang berbatasan.
- c. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (*Human Error*) adanya kesalahan atau ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau kurang telitian dalam melakukan pengukuran seperti salah baca dan salah ukur.
- d. Sulitnya menghadirkan pemilik tanah berbatasan. Pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya

menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu, pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.

- e. Tanda batas hilang atau rusak.
  - f. Ketidak sesuaian ukuran atau luas tanah dengan sertifikat
2. Penyelesaian sengketa batas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo diselesaikan dengan cara *Alternative Dispute Resolution (ADR)* mediasi, dimana para pihak yang bersengketa tersebut dihadirkan/dipertemukan guna membahas penyelesaian sengketa yang dialami, setelah dilakukan pertemuan antara kedua belah pihak maka dilakukan pengukuran berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah, dimana dalam sertifikat tersebut terdapat informasi berupa gambaran luas tanah yang menjadi objek sengketa, kemudian setelah memperoleh hasil pengukuran maka dapat diketahui apakah tanah yang sekarang sesuai atau tidak dengan yang ada di sertifikat, apabila sesuai maka permasalahan tersebut terselesaikan, apabila tidak sesuai dilakukan mediasi berupa tata cara pengembalian batas yang kurang antara para pihak, sampai ada titik temu atau kesepakatan.

## B. Saran

1. Pemilik sertifikat hendaknya mengetahui dan menjaga batas-batas tanah miliknya karena seringkali masing-masing pihak bersikukuh akan batas tanahnya, juga tidak jarang di lapangan pada saat pelaksanaan pengukuran terdahulu tidak memberikan tanda batas yang jelas atau mungkin patok tanda batas tanah yang hilang dan sering ditemukan juga dilapangan batas-batas bidang tanah diubah akan tetapi di sertifikat tetap batas yang lama. Kantor Pertanahan Kota Probolinggo hendaknya lebih intensif memberikan pemahaman melalui sosialisasi kepada masyarakat secara umum mengenai kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas oleh si pemilik tanah dan tetangga yang bersebelahan untuk mencegah adanya sengketa batas bidang tanah.
2. Dalam Proses menyelesaikan sengketa di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo Berdasarkan Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Proses Penyelesaian Sengketa Tanah menggunakan ADR yaitu dengan Mediasi. badan Pertanahan Nasional di amanatkan oleh Permen Agraria sebagai pelaksana untuk penyelesaian sengketa tanah harus lebih memperkenalkan adanya proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi kepada masyarakat hal ini sejalan dengan semangat berbudaya dan kebangsaan Indonesia yang sudah mengakar didalam sifat kita sehingga nuansa musyawarah selalu dihadirkan dalam setiap upaya untuk menyelesaikansetiap sengketa apapun dalam masyarakat melalui upaya musyawarah untuk mencapai kata mufakat dan untuk Kasubsi sengketa dan konflik di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo sebagai mediator

harus lebih meningkatkan kinerjanya sebagai mediator yang adil serta tidak memihak dan memutus dengan seadil adilnya.





University of Islam Malang  
**REPOSITORY**



© Hak Cipta Milik UNISMA

[repository.unisma.ac.id](http://repository.unisma.ac.id)

## DAFTAR PUSTAKA

## Buku

- Amriani, Nurnaningsih 2011. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- A.P, Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju Bandung.
- Achmad Santosa, 1995, *Pendayagunaan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa d Bidang Lingkungan di Indonesia*, Jakarta.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha. Jakarta.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya)*, Djambatan Jakarta.
- , 2008, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2016, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*.
- Elsa Syahrief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Mandar Maju Bandung .
- Muchsin dan Imam Koeswahyono 2008, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*. Sinar Grafika Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta .

- Marbun, S. F. 2001, *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta.
- Maria SW Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah*, cet. 2, Kompas, Jakarta.
- Nasution S, 1992, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Suparto Wijoyo, 2003, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Prenada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Pembangunan Hukum di Indonesia Dalam Konteks Situasi Global, dikutip dari Problema Globalisasi Perspektif Sosiologi Hukum, Ekonomi dan Agama*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.
- Sudarsono, 2002, *Kamus Hukum, Cetakan ke-3*, Penerbit Rineka Cipta. Jakarta .
- Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*.PT RajaGrafindo Persada Jakarta.
- Usman Rachamadi *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka.

### **Undang-Undang**

- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang Undang No. 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Undang Undang No. 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.11/2016

#### **Tesis dan Jurnal**

Herwandi, 2010. *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*”, Tesis, Semarang, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Irin Siam Musnita, 2008. “*Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Molomoi Di Kabupaten Sorong*”, Skripsi, Semarang, Universitas Diponegoro Semarang.

### FOTO REKONTRUKSI PENGEMBALIAN BATAS KEPEMILIKAN TANAH



**FOTO TANAH YANG BERSENGKETA MASALAH BATAS  
KEPEMILIKAN**

