



**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI ATAS
TERJADINYA KESALAHAN PENGUKURAN LUAS TANAH DALAM
SERTIFIKAT**
(Studi Kasus di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro,
Kabupaten Blitar)

SKRIPSI



Oleh:
Bella Santika Putri
22001021120

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2024**



**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI ATAS
TERJADINYA KESALAHAN PENGUKURAN LUAS TANAH DALAM
SERTIFIKAT**

**(Studi Kasus di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro,
Kabupaten Blitar)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh:
Bella Santika Putri
22001021120

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2024**

ABSTRAK

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI ATAS TERJADINYA KESALAHAN PENGUKURAN LUAS TANAH DALAM SERTIFIKAT (Studi Kasus di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar)

Bella Santika Putri
Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang

Pada penelitian ini, penulis mengangkat permasalahan terjadinya perbedaan antara luas tanah faktual dengan luas tanah yang ada dalam sertifikat. Dalam hal ini, penulis membuat dua rumusan masalah, yang pertama mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat, yang kedua mengenai bagaimana proses mediasi dilakukan.

Metode Penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan pendekatan dengan menggunakan Undang-undang (*statute approach*), dan pendekatan sosiologis hukum.

Hasil penelitian menunjukkan, faktor penyebab timbulnya permasalahan perbedaan luas aslinya dengan luas tanah yang ada dalam sertifikat disebabkan karena metode pengukuran yang digunakan pada waktu pendataan tanah masih menggunakan alat sederhana, dan pendaftaran tanah pertama kali melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Terpadu (PTSL). Proses musyawarah dilakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

Saran dari penelitian ini, apabila terjadi kesalahan pengukuran pada sertifikat tanah segera memberitahukan kepada petugas dan mentaati prosedur yang diperlukan. Dan apabila hasil musyawarah tidak sesuai seperti keinginan para pihak yang bersengketa, lebih baik diserahkan pada pihak yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kata kunci: Sengketa Tanah, Mediasi

ABSTACT**RESOLUTION OF LAND DISPUTES THROUGH MEDIATION ON ERRORS
IN THE MEASUREMENT OF LAND AREA IN THE CERTIFICATE
(Case Study in Jajar Hamlet, Selopuro Village, Selopuro District, Blitar
Regency)**

*Bella Santika Putri
Faculty of Law, Islamic University of Malang*

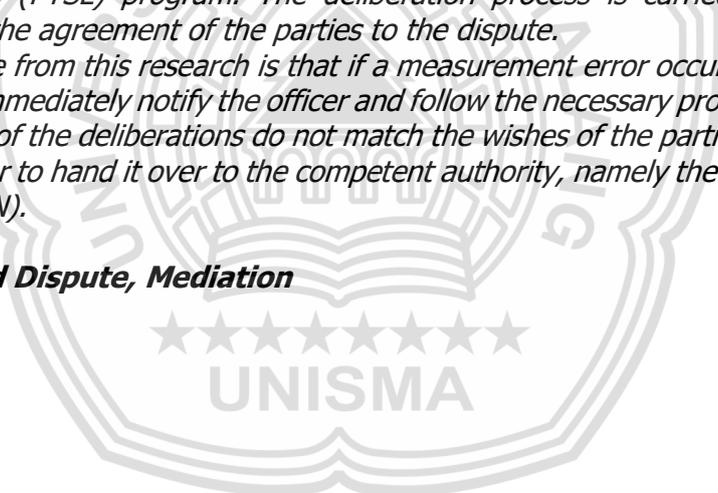
In this research, the author raises the problem of differences between the actual land area and the land area in the certificate. In this case, the author makes two problem formulations, the first regarding what factors influence the difference between the factual land area and the land area in the certificate, the second regarding how the mediation process is carried out.

The research method in this research is empirical legal research using a statutory approach, a statutory approach and a legal sociological approach.

The research results show that the factors causing the problem of differences between the original area and the land area in the certificate are because the measurement method used during land data collection still uses simple tools, and the first land registration was through the Integrated Systematic Land Registration (PTSL) program. The deliberation process is carried out in accordance with the agreement of the parties to the dispute.

The advice from this research is that if a measurement error occurs on the land certificate, immediately notify the officer and follow the necessary procedures. And if the results of the deliberations do not match the wishes of the parties to the dispute, it is better to hand it over to the competent authority, namely the National Land Agency (BPN).

Keywords: Land Dispute, Mediation



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian penting dari wilayah suatu negara, dan tanah merupakan komponen penting dalam pembentukan dan stabilitas negara.¹ Tanah bukanlah suatu benda yang tidak terbatas, karena tanah juga memiliki batasan bagi siapapun yang memilikinya. Adanya hal ini berarti bahwa pemilik tanah tidak dapat melakukan kontrol tanpa batas atas tanah mereka dan harus mempertimbangkan properti disekitarnya. Keterkaitan tanah sangat erat dengan kehidupan manusia, bahkan dapat dikatakan bahwa manusia berhubungan dengan tanah setiap saat. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya selama hidup mereka, tetapi juga setelah mereka meninggal. Oleh karena itu, tanah merupakan kebutuhan dasar manusia, seperti yang dikatakan dalam Pepatah Jawa, "*sedumuk batuk senyari bumi*" yang artinya, walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati.²

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menetapkan sistem pendaftaran tanah yang diwajibkan di seluruh Indonesia untuk memastikan bahwa ada kepastian hukum atas tanah, sebagaimana yang telah digariskan pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.³ Berdasarkan ketentuan ayat (1) dan (2) Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah menghasilkan

¹ Mohammad Muhibbin, "Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah", (Al-Risalah Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Vol. 17, No. 1, 2017).

² *Ibid.*

³ Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

sertifikat tanah yang membuktikan adanya hak atas tanah.⁴ Sertifikat ini memberikan bukti fisik dan hukum yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang baik, terutama *rechts kadaster*, dapat membantu memastikan bahwa hak, subjek, dan tujuan hak tersebut dapat dipastikan.

Sertifikat memberikan kepastian hukum mengenai sifat spesifik hak atas tanah. Dengan adanya hukum tertulis, setiap orang dapat dengan mudah memahami hak dan kewajiban yang terkait dengan memiliki dan menggunakan tanah yang diperlukan, serta cara mendapatkan tanah tersebut, serta larangan apa yang terkait dengan memiliki atau menguasai tanah dengan hak tertentu. Selain itu, sanksi apa yang dihadapi jika mengabaikan ketentuan-ketentuan tersebut, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah.

Pendaftaran tanah ialah serangkaian kegiatan yang telah disusun oleh pemerintah, dilakukan secara langsung dan berkepanjangan, serta mengumpulkan dan mengolah sebagai pemberian surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah tidak lain untuk memberikan kepastian hukum, memenuhi tujuan masyarakat dan pemerintah, serta sebagai upaya preventif terhadap kepemilikan harta benda yang berlebihan dan dapat merugikan pihak lain. Pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dasar asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pemetaan dan pengukuran tanah untuk pendaftaran tanah harus mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan

⁴ Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Selain itu, sistem pendaftaran tanah di Indonesia dikategorikan menjadi dua sistem yang berbeda, yaitu:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu merupakan pendaftaran tanah serentak yang pertama. Termasuk mendaftarkan objek tanah yang tidak terdaftar di suatu desa atau kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu memulai pendaftaran tanah untuk satu benda atau lebih dalam suatu desa atau kelurahan, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Sertifikat kepemilikan tanah diterbitkan setelah pendaftaran tanah. Sertifikat tersebut membuktikan kepemilikan dan memberikan janji yang mengikat secara hukum dari negara atau pemerintah bahwa individu akan terus memiliki tanahnya. Yang termasuk dalam bentuk jaminan kepastian hukum yaitu:
 - a) Kepastian hukum berkaitan dengan pemegang hak tau subjek hukum.
 - b) Kepastian hukum berkaitan dengan lokasi, batas, dan luas dari tanah objek hak.
 - c) Kepastian hukum mengenai haknya.⁵

Badan Pertanahan Nasional yang sering disebut BPN, bertanggung jawab atas pendaftaran dan pemetaan tanah ulayat. Saat melakukan survei atau pemetaan tanah, BPN biasanya menggunakan foto udara untuk

⁵ Rachmad Nur Nugroho, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis," (Jurnal FH-UAJY, 2017), hlm. 1.

pengambilan gambar tanah adat. Namun demikian, perbedaan luas lahan antara desain peta sertifikat dan pengukuran lapangan sebenarnya masih terjadi karena ketidakakuratan dalam pengukuran lahan. BPN menggunakan beberapa teknik, termasuk metodologi terestrial dan fotogrametri dalam melakukan kegiatan pemetaan.

Pengukura tanah yang memakai metode terestrial dilakukan di permukaan bumi, sedangkan metode fotogrametik dilakukan dengan foto udara. Jika pengukuran foto udara salah atau tidak sesuai dengan rencana peta sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan harus bertanggung jawab secara administratif. Hal ini sesuai dengan apa yang telah dinyatakan dalam Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁶

Apabila kesalahannya hanya pada peta dasar pendaftaran, atau gambar pengukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan tinggal memperbaikinya. Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN 3 Tahun 1997 mewajibkan pemilik tanah sesekali mengajukan pendaftaran tanah atau memiliki bidang tanah yang tidak didaftarkan atau diukur secara

⁶ Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

tidak benar untuk menunjukkan batas-batas tanahnya.⁷ Persyaratan ini berlaku bila dokumen atau gambar pengukuran yang ada tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Selain itu, jika ada kesepakatan dengan pemilik bidang tanah yang berdekatan, harus dipasang tanda batas.

Meskipun sudah diakui secara hukum, Indonesia masih mempunyai permasalahan pertanahan. Yang menjadi kendala adalah adanya kesenjangan antara luas tanah yang tertulis dalam sertifikat hak atas tanah dengan luas tanah yang sebenarnya, yang mana pada tanggal 11 April 2006 terbit sertifikat hak milik No. 2609 sebidang tanah, atas nama Eddy Purnomo yang terletak di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan ukuran luas tanah yang tertulis dalam sertifikat tanah tersebut, diketahui luas tanah 733 m² (Tjujuhratus Tigapuluh Tiga Meter Persegi), kemudian beralih karena adanya jual beli kepada tetangganya yaitu Yeni Idawati. Pada saat akan dilakukan balik nama atas sertifikat tanah, pihak pembeli mengajukan permohonan pengukuran ulang luas tanah tersebut. Dan ternyata setelah dilaksanakan pengecekan dan pengukuran ulang, diketahui luas tanah faktualnya hanya terdapat 640 m² (Enamratus Empatpuluh Meter Persegi), jelas ini berbeda dengan luas tanah dalam sertifikat tanah.

Berdasarkan latar belakang diatas dan memperhatikan adanya perbedaan ini, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai faktor yang mempengaruhi terjadinya kesalahan dalam pengukuran luas tanah dalam sertifikat dan bagaimana proses mediasi

⁷ Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi atas terjadinya kesalahan pengukuran luas tanah dalam sertifikat, dalam hal ini penulis akan mengajukan skripsi yang berjudul "**Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Atas Terjadinya Kesalahan Pengukuran Luas Tanah Dalam Sertifikat (Studi Kasus Di Dusun Jajar, Desa Selopuro, Kecamatan Selopuro, Kabupaten Blitar).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan, maka rumusan masalah yang tepat untuk dikaji lebih lanjut dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar?
2. Bagaimana proses musyawarah dalam penyelesaian sengketa tanah atas terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar.
2. Untuk mengetahui proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah atas terjadinya perbedaan luas tanah faktual dengan luas tanah dalam sertifikat di Dusun Jajar.

D. Manfaat Penelitian

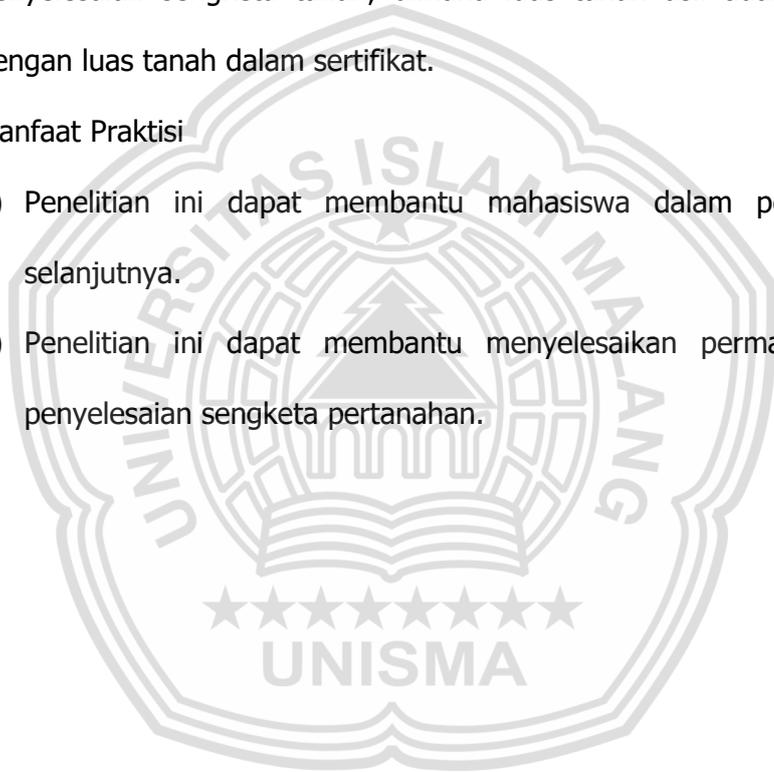
Berdasarkan uraian tujuan penelitian diatas, maka besar harapan penulis penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum di bidang Hukum Keperdataan khususnya Hukum Agraria, dan dapat menambah referensi dalam masalah penyelesaian sengketa tanah, dimana luas tanah asli tidak sesuai dengan luas tanah dalam sertifikat.

2. Manfaat Praktisi

- a) Penelitian ini dapat membantu mahasiswa dalam penelitian selanjutnya.
- a) Penelitian ini dapat membantu menyelesaikan permasalahan penyelesaian sengketa pertanahan.



BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Peneliti memperoleh kesimpulan sebagai berikut dari hasil pengolahan dan analisis data:

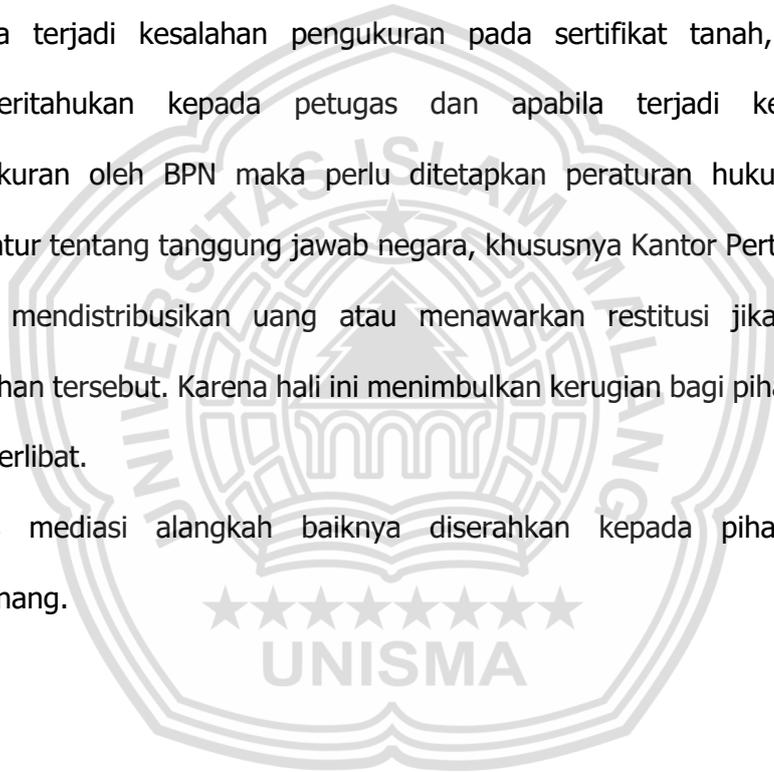
1. Faktor penyebab terjadinya perbedaan luas faktual dengan luas tanah yang ada dalam sertifikat yang ada di Dusun Jajar disebabkan keakuratan luasan Letter C yang menjadi landasan penetapan kepemilikan tanah sebelum diterbitkannya sertifikat tanah, terganggu karena penggunaan alat ukur yang belum sempurna pada saat pengukuran tanah. Faktor lain yang menyebabkan terjadinya luas tanah asli berbeda dengan luas tanah dalam sertifikat yaitu karena tanah yang bersengketa ini dulunya melalui penerbitan sertifikat mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), hal ini memungkinkan juga menjadi salah satu yang menyebabkan saat dilakukan pengukuran tanah luas yang tertera dalam sertifikat lebih luas dibandingkan luas tanah aslinya.
2. Proses mediasi di Dusun Jajar, dalam pelaksanaannya mengikuti prosedur yang telah disepakati, antara lain:
 - a) Mediator yang bersifat netral dipilih oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan pihak yang bersengketa.
 - b) Setelah mediator dipilih, selanjutnya para pihak perlu menyepakati tanggal, waktu, dan tempat mediasi.
 - c) Durasi prosedur mediasi tidak ditentukan dan dapat bervariasi tergantung pada kecepatan pihak-pihak yang terlibat dalam mediasi.

- d) Setelah para pihak mencapai kesepakatan, mereka berkomitmen untuk bersedia menerima hasil akhir. Jika terjadi perselisihan di kemudian hari, BPN akan segera menanganinya.

B. Saran

Berdasarkan temuan penelitian yang diperoleh dari data lapangan, penelitian ini secara keseluruhan berhasil. Meski demikian, ada beberapa saran yang ingin disampaikan oleh peneliti:

1. Apabila terjadi kesalahan pengukuran pada sertifikat tanah, segera memberitahukan kepada petugas dan apabila terjadi kesalahan pengukuran oleh BPN maka perlu ditetapkan peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab negara, khususnya Kantor Pertanahan, untuk mendistribusikan uang atau menawarkan restitusi jika terjadi kesalahan tersebut. Karena hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat.
2. Proses mediasi alangkah baiknya diserahkan kepada pihak yang berwenang.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abbas, Syahrizal, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Efendi, Jonaedi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia Group, 2018.
- Fuady, Munir, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Iskandar, Mudakir, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019.
- Musahadi, *"Mediasi dan Resolusi Konflik di Indonesia, Dari Konflik Agama Hingga Mediasi Peradilan"*, Semarang: Walisongo Mediation Centre, 2007.
- Nugroho, Adi dan Susanti, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: PT. Telaga Ilmu Indonesia, 2009.
- Philipus M. Hadjon, *"Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara"*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Pranjoto, Eddy, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, Bandung: Utomo, 2006.
- Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2007.
- Rusmadi Murad, *"Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah"* Bandung: Alumni, 1999.
- Sutiyoso, Bambang. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: Gama Media, 2008.
- Umam, Khotibul, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- Witanto, D.Y., *Hukum Acara Mediasi*, Bandung: Alfabeta, 2011.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang *Pengelolaan dan Penanganan Pertanahan*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang *Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan*

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang *Prosedur Mediasi di Pengadilan*

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1996 tentang *Pengukuran Dan Pemetaan Untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang *Reforma Agraria*

Jurnal

Elfachri Budiman, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)" Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, 2005.

Indrawati, "Mal administrasi Dalam Pelayanan Publik", Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya: 2006.

Isnaeni, Diyan, "Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila", JU-ke, Volume 1, Nomer 2, 2017.

Muhibbin, Mohammad, "Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah", Al-Risalah Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Vol. 17, No. 1, 2017.

Nugroho, Rachmad Nur, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis, Jurnal FH-UAJY, 2017.

Sugiyono, Diyan Isnaeni, Abdul Rokhim, "Effectiveness of Mediation in Alternative Dispute Settlement in the Implementation of Systematic Land Registration (PTSL)", (BIRCI-Journal), Vol. 5, 2022.