

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

SKRIPSI



MUHAMMAD DIMAS RIKO PRATAMA PUTRA

No. Mahasiswa: 19410670

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

SKRIPSI



Oleh :

Muhammad Dimas Riko Pratama Putra

No. Mahasiswa : 19410670

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana

(Strata-1) Pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Oleh:

MUHAMMAD DIMAS RIKO PRATAMA PUTRA

No. Mahasiswa 19410670

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

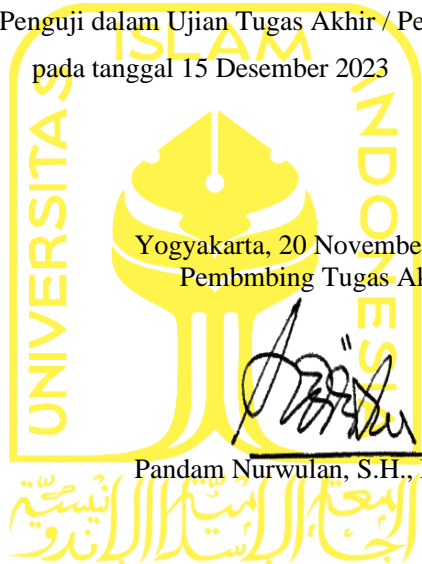
2023




TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan

TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 15 Desember 2023



Yogyakarta, 20 November 2023 Dosen
Pembimbing Tugas Akhir,


Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.



TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas

Akhir / Pendaratan

pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 15 Desember 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
2. Anggota : Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum
3. Anggota : Eko Rial Nugroho, S.H., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui: Universitas
Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Susanto Gus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109



SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **MUHAMMAD DIMAS RIKO PRATAMA PUTRA**

NIM : **19410670**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi yang berjudul:

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

Karya tulis ilmiah berupa skripsi ini saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah berupa skripsi ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur “*penjiplakan karya ilmiah (plagiarisme)*”; dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan ‘Majelis’ atau ‘Tim’ Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-

benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 17 November 2023



M. Dimas Rizko Pratama Putra



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Muhammad Dimas Riko Pratama Putra
2. Tempat Lahir : Bojonegoro
3. Tanggal Lahir : 14 Juni 2001
4. Jenis Kelamin : Laki - Laki
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat Terakhir : Jalan Nglanjaran, Pandanaran, DIY.
7. Alamat Asal : Blok Siuling No. 20, Kasugengan Lor,
Kec. Depok Kab. Cirebon
8. Identitas Orang Tua/Wali :
 - a. Nama Ayah : Waras, SE
 - b. Pekerjaan : Wiraswasta
 - c. Nama Ibu : Riris Hidayati
 - d. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Alamat Orang Tua : Blok Siuling No. 20, Kasugengan Lor,
Kec. Depok, Kab. Cirebon
10. Riwayat Pendidikan :
 - a. SD : Sekolah Dasar Negeri 04 Kasugengan Lor
 - b. SMP : Sekolah Menengah Pertama Nuurusshidiiq
 - c. SMA : Sekolah Menengah Atas Negeri 2 Kota Cirebon

Yogyakarta, 17 November 2023
Yang Bersangkutan,



**(Muhammad Dimas Riko
Pratama Putra)**
NIM : 19410670

HALAMAN MOTTO

Jika anda takut gagal, anda tidak pantas untuk sukses.

Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.

(Q.S Al-Baqarah 286)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya sederhana yang jauh dari kata sempurna ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tua saya Bapak Waras dan Ibu Riris Hidayati tercinta yang dengan kesabaran dan keikhlasannya, mendedikasikan pikiran dan tenaganya untuk putranya, serta selalu mencintai dan mendoakan kesuksesan putranya
2. Alyssa Salvia partner dalam segala hal.
3. Keluarga besar yang selalu peduli dan menyayangi saya
4. Sahabat-sahabat yang selalu ada dan tulus menyayangi saya.
5. Almamater yang telah menuntut perjalanan akademik dan non akademik saya.
6. Mantan-mantan saya telah memotivasi saya untuk mengerjakan skripsi saya.
7. Abraham Fatih, S.H. yang membantu saya dalam keadaan terdesak.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Syukur Alhamdulillah senantiasa penulis panjatkan kehadiran Allah SWT Tuhan Semesta Alam yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Tidak lupa shalawat serta salam penulis haturkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW, yang karena atas jasa-jasanya mampu menuntut umat manusia menuju Hidayah-Nya.

Tulisan sederhana ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan akademis dalam memperoleh Strata1- (S1) Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sebagaimana manusia lainnya, penulis menyadari segala kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan skripsi ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima untuk kemajuan proses belajar penulis kelak di kemudian hari.

Penulis menyadari bahwa tanpa kehadiran sosok-sosok yang menginspirasi dan memandu perjalanan akademik ini, maka penulis

tidak mampu sampai pada capaian ini. Oleh karena itu pula, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Waras dan Ibunda Riris Hidayati yang karena kekuatan dan kasih sayangnya yang tulus telah membantu penulis, selalu menyemangati dan mendoakan kebaikan putra dan putrinya.
2. Dosen Pembimbing Skripsi penulis, Ibu Dr. Pandam Nurwulan, SH., MH, Not. yang telah sabar dan tulus membantu penulis dalam proses pengerjaan skripsi hingga skripsi penulis selesai. Semoga ibu dan keluarga ibu selalu diberikan kesehatan.
3. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Dosen Penguji Skripsi penulis, Bapak Dr. Bambang Sutiyo, S.H, M.Hum. dan Bapak Eko Rial Nugroho, S.H., M.H. yang telah memberikan masukan, dukungan, dan saran dalam penulisan skripsi penulis.
6. Dosen Pembimbing Akademik (DPA) Bapak Allan Fatchan Gani W, S.H., M.H. yang penulis telah memberikan bimbingan,

nasihat selama penulis melakukan kegiatan perkuliahan.

7. Keluarga besar penulis yang selalu peduli dan menyayangi penulis dengan tulus.
8. Alyssa Salvia sebagai partner dalam segala hal.
9. Sahabat-sahabat penulis Fatih, Dewan, Rizkek, Ucup, Ikhsan, Shiro, Hanif, Vivi, Balqis, Sheila, Alpha, Rafi, Mughni, Nabil, Imada, Arif, Isal, Rafif, Ade, Eky, Dion, Naufal yang telah menyemangati saya dalam segala hal.
10. Semua pihak yang telah memberikan semangat, motivasi, dan membantu penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu-satu.

Demikian pengantar ini di sampaikan, penulis menyadari akan keterbatasan yang ada, maka semua kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penelitian hukum ini, semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Wassamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 17 November
2023



Muhammad Dimas Riko Pratama
Putra
NIM : 19410670

DAFTAR ISI

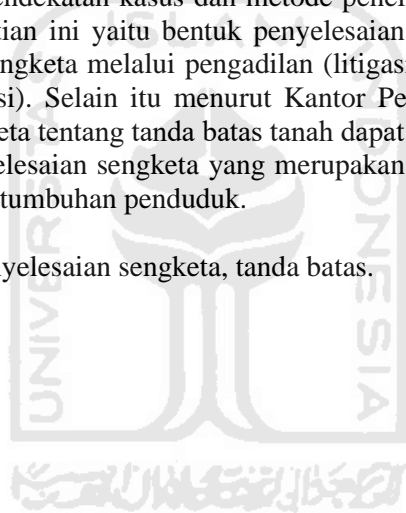
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGAJUAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN ORISINALITAS.....	iv
CURRICULUM VITAE	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Orisinalitas Penelitian	15
E. Tinjauan Pustaka	15
F. Definisi Operasional	20
G. Metode Penelitian	23
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG BATAS TANAH.....	28

A. Tinjauan Umum Tentang Tinjauan Hukum.....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	40
C. Tinjauan Umum Tentang Batas Tanah	44
D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Islam	48
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	53
A. Cara Penyelesaian Sengketa Atas Kasus Tanda Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.....	53
B. Faktor penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon.....	55
BAB IV PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	66

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu unsur alam yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena manusia (masyarakat) hidup dan berkembang di atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa atas kasus tanda batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan mengetahui penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon tersebut dengan rumusan masalah : Bagaimana cara penyelesaian sengketa atas kasus tanda batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon? Dan Apa yang menjadi faktor penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon tersebut? Terdapat batasan permasalahan dalam penelitian ini yaitu faktor penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon dan cara penyelesaian sengketa atas kasus batas tanah di Kabupaten Cirebon. Penelitian ini termasuk dalam tipologi penelitian hukum non doktrinal (empiris). Data penelitian yang dikumpulkan menggunakan metode pendekatan berupa pendekatan kasus dan metode penelitian kualitatif. Adapun hasil yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu bentuk penyelesaian sengketa dapat melalui dua pilihan, yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi). Selain itu menurut Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) penyelesaian sengketa tentang tanda batas tanah dapat melalui “mediasi”. Sehingga hal tersebut dibutuhkan penyelesaian sengketa yang merupakan isu selalu muncul dari masa ke masa seiring terjadinya pertumbuhan penduduk.

Kata-kata Kunci : tanah, penyelesaian sengketa, tanda batas.



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu unsur alam yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena manusia (masyarakat) hidup dan berkembang di atas tanah. Di Indonesia, tanah merupakan aset negara yang sangat penting karena tanah merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Masyarakat Indonesia khususnya masyarakat pedesaan menggunakan tanah sebagai tempat bercocok tanam, mengingat sebagian besar mata pencaharian masyarakat pedesaan merupakan petani. Pemahaman masyarakat mengenai nilai tanah justru mempunyai makna yang lebih luas dibandingkan dengan wujud fisiknya, karena nilai tanah terkait dengan aspek ekonomi dan sosial. Menurut pandangan ekonomi tanah adalah salah satu sumber agraria yang paling penting disamping sumber daya alam yang lain sedangkan menurut pandangan sosial, tanah mempunyai fungsi sosial sekaligus dapat menjadi penentu status sosial, sehingga makin banyak tanah yang dimiliki oleh seseorang maka makin tinggi status sosial orang tersebut.¹

Oleh karena itu tanah diberikan dan dipunyai orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan tanah dengan hak tersebut tidak akan bermakna jika

¹ Husen Alting, *Dinamika Hukum Dalam Pangkuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah (Masa lalu, Kini dan Masa Mendatang)*, Laksbag Pressindo & Lembaga Penerbitan Universitas Khairun, Yogyakarta, 2010, hlm.1

penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.² Pengertian tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah “permukaan bumi yang dalam penggunaannya termasuk bagian tubuh bumi yang di bawahnya dan bagian ruang di atasnya sesuai dengan tujuan penggunaannya.”³ Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya memuat asas-asas serta soal-soal pokok masalah agraria. Proses pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tujuan diberlakukannya UUPA, 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

² Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.18

³ *Ibid* hlm.23

"pensertipikatan tanah").⁴

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA 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.

Sengketa pertanahan yang timbul, sebagian besar tidak terlepas dari kondisi administrasi pertanahan, khususnya di bidang pendaftaran tanah. Munculnya permasalahan mengenai pendaftaran tanah berakibat luas bagi masyarakat dan dapat mengurangi kepercayaan terhadap alat-alat bukti pemilikan tanah, khususnya sertifikat tanah. Untuk mengatasi hal ini perlu usaha yang sungguh-sungguh dari pemerintah melalui kantor pertanahan dengan dukungan dari masyarakat. Upaya-upaya yang dilakukan melalui jalur hukum, perlu diteruskan dan ditingkatkan, di samping upaya-upaya penertiban administrasinya kedalam oleh kantor pertanahan yang merupakan institusi pemerintah yang diberi kewenangan untuk mengurus bidang pertanahan.⁵

Sengketa tanah yang masih sering terjadi sekarang ini salah satunya disebabkan oleh sengketa tanah overlapping atau tumpang tindih. Overlapping

⁴ Neni Yunia, "Penyelesaian Sngketa Batas Kepemilikan Tanah Secara Adr Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)", *Jurnal Law*, Edisi No.2, Vol.2, 2021.

⁵ Karmita Afandi, *Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Akibat Permohonan Konversi Pengakuan Hak (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon)*, Tesis, Universitas Diponegoro, 2012, hlm. 16.

adalah tanah yang mengalami penumpukan sertifikat, yang mana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya, hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertifikat hak atas tanah tersebut.⁶

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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.”⁷

Dalam proses pendaftaran tanah penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah wajib diperhatikan oleh pemegang hak dengan berdasarkan kesepakatan serta persetujuan dari pihak pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah

⁶ Muhammad Budi Santoso, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi Overlappin Dengan Cara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional (Study Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015, hlm. 6-7

⁷ *Ibid* hlm.2

miliknya (asas kontradiktur delimitasi). Perlunya pemasangan serta pemeliharaan atas tanda batas tanah dikarenakan penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan bukti kepemilikan haknya sering memicu timbulnya sengketa, baik itu sengketa horizontal maupun vertikal. Contohnya seperti seseorang sedang mendirikan bangunan yang ternyata melewati tanah miliknya dan masuk dalam 3 tanah milik orang lain, hal demikian merugikan pihak pemilik yang tanahnya digunakan untuk mendirikan bangunan tersebut. Penyebab permasalahan tersebut dapat terjadi karenanya adanya kesalahpahaman mengenai letak tanah, luas tanah, dan batas-batas tanahnya.⁸

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon melaksanakan pelayanan pengaduan pelayanan publik sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Pengaduan, yaitu :

Pengadu mengisi Formulir Pengaduan yang memuat (Formulir terlampir) :

1. Identitas Pengadu/kuasa paling sedikit memuat nama orang atau institusi/lembaga, NIK, alamat tempat tinggal, alamat email dan nomor telepon/handphone yang dapat dihubungi;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Uraian kronologis Pengaduan secara jelas;
4. Data terkait hubungan hukum antara Pengadu dengan objek yang diadukan, dalam hal pengaduan mengenai hak atas tanah;

⁸ <https://eprints.ums.ac.id/91222/1/NASKAH%20PUBLIKASI.pdf> , Diakses terakhir tanggal 17 Desember 2023, pukul 15.34 WIB.

5. Apabila pengaduan terkait kasus (sengketa, konflik, dan perkara) dilengkapi dengan : Data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah Pengadu, Data pendukung lainnya atas tanah objek sengketa atau konflik.

Pengadu melampirkan :

1. Fotocopy Identitas Pengadu dan/atau Kuasanya;
2. Fotocopy Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotocopy Data Pendukung atau Bukti Penguasaan/Kepemilikan Tanah Pengadu;
4. Fotocopy Data Pendukung Lainnya.

Oleh karena itu ketika seseorang mengalami permasalahan tentang pengaduan pengelolaan tentang batas tanah maka hal diatas menjadi patokan yang diberikan oleh BPN Kabupaten Cirebon.⁹

Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang erat. Menurut pengamatan J.B.A.F Polak bahwa hubungan manusia dengan tanah pada awalnya adalah pendudukan sebagai dasar usaha untuk menjadi sumber penghidupannya.¹⁰ Penguasaan dan pemilikan tanah secara yuridis memerlukan perlindungan hukum, sehingga mengandung implikasi harus terdapat perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan pemilikan tanah dan perlakuan yang adil terhadap kepemilikan tanah

⁹ Wawancara dengan Bapak Dedi, tanggal 18 Desember 2023, selaku Staff Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon

¹⁰ Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia, eksistensi dalam Dinamika Pembangunan Hukum di Indonesia*, C.V. Nuansa Aulia, Bandung, 2013, hlm.97

tersebut. Untuk kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah diperlukan pendaftaran tanah. UUPA memerintahkan diselenggarakan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdapat di atasnya agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.¹¹

Kebutuhan akan tanah pada masa ini dengan bertambahnya jumlah penduduk, mengakibatkan terbatasnya jumlah tanah untuk dijadikan sebagai sumber penghasilan dan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah. Sehingga pemenuhan kebutuhan tanah seringkali terdapat permasalahan-permasalahan yang berorientasi pada terciptanya kepastian hukum tentang letak, luas tanah, dan jenis hak atas tanah serta besarnya uang ganti kerugian. Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk, maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi semakin tinggi pula.¹²

Begitu pentingnya tanah bagi manusia sehingga selain berdampak positif juga berdampak negatif yaitu timbulnya berbagai permasalahan dan kasus dalam bidang pertanahan. Perkembangan sengketa tanah, baik secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan, sedangkan faktor penyebab utama

¹¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 2005, hlm.470

¹²Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur, et al, "Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Bangga", *Jurnal Law Reform: Penyelesaian Sengketa; Tanah; Tanjung Sari*, Edisi No.2, Vol.14, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk Banggai, 2018

munculnya sengketa tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah terus.¹³ Kesadaran manusia juga akan pentingnya fungsi tanah terkait dengan adanya hak asasi manusia (HAM) telah dirasakan sejak terjadinya era reformasi. Diawali dengan terbitnya Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang berisi “arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan”. Ketersediaan tanah juga untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik yang dapat dipunyai bagi diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan dirinya dengan masyarakat. Hak milik yang mempunyai fungsi sosial itu dilindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, sehingga ketika hak milik itu diperlukan untuk kepentingan umum. Maka harus diberikan ganti kerugian yang wajar dan serta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang.

Tanah atau wilayah merupakan unsur dari suatu negara. Bagi bangsa Indonesia merupakan suatu negara yang dikenal dengan bangsa agraris terdiri dari pulau dan kepulauan. Disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga memberikan modal besar dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara dalam rangka mewujudkan kemakmuran rakyat. Oleh karena itu penguasaan, pemilikan, penggunaan, maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan

¹³ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: TUGU JOGJA Pustaka, 2005, hlm.1

perlindungan hukum dari pemerintah.¹⁴ Peran pentingnya tanah dalam kehidupan dan penghidupan masyarakat seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya diatas bahwa tanah memiliki nilai yang sangat luas, sehingga tanah menjadi objek yang rawan sengketa atau konflik antar masyarakat dengan masyarakat maupun masyarakat dengan pemerintah. Kondisi ini makin parah mengingat sekarang ini pembangunan terjadi dimana-mana hingga kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat. Oleh karena itu, dalam setiap permasalahan sengketa atau konflik, dibutuhkan suatu cara penyelesaian sengketa yang aman.

Bentuk penyelesaian sengketa dapat melalui dua pilihan, yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi). Proses penyelesaian sengketa secara (litigasi) menghasilkan kesepakatan yang bersifat *adversarial* atau saling berhadapan yang belum mampu merangkul kepentingan bersama. Cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa.¹⁵ Salah satu sengketa yang banyak terjadi mengenai batas tanah yang disebabkan banyak hal, karena tanah yang belum didaftarkan bisa juga karena adanya pihak ketiga yang memiliki hak atas tanah tersebut, penyelesaian sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak ada penyelesaian yang baik dapat menyebabkan adanya pihak yang dirugikan serta

¹⁴ Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari, "Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora", *Jurnal Rechten : Pengukuran Ulang, Sengketa Batas Tanah*, Edisi No.1, Vol.49, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2019

¹⁵ Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.8

melakukan gugatan ke pengadilan. Meskipun ada peluang besar menggugat melalui pengadilan tetapi pihak awam cenderung menghindarinya, selain itu terdapat anggapan dalam masyarakat bahwa pengajuan gugatan lewat pengadilan relatif mahal, menghabiskan waktu yang lumayan lama bahkan berbelit-belit. Oleh sebab itu masyarakat berusaha menyelesaikan sengketa dengan cara menempuh jalur nonlitigasi.¹⁶

Beberapa permasalahan tanah bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon melalui “mediasi”. Mediasi yaitu upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Mediasi merupakan salah satu dari sekian banyak *Alternative Dispute Resolution* (alternatif penyelesaian sengketa) selain konsultasi, negosiasi, dan konsiliasi sebagai metode alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan.¹⁷

Contradictoire Delimitatie merupakan asas dalam tahapan proses permohonan sertipikat hak atas tanah (HAT) yang wajib dipenuhi, dimana pada saat proses pengukuran dilakukan wajib menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohonkan untuk menetapkan batas bidang tanah yang bersebelahan sesuai dengan kesepakatan pemilik bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat dan disaksikan oleh Pemerintah setempat.

¹⁶ Eko Yuliasuti, Hakam Sholahuddin, Lefita Dewi Liarasari, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi405/Und-18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar)”, *Jurnal Law*, Edisi No.2, Vol.8, Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar, 2022

¹⁷ *Ibid* hlm.88

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.¹⁸

Kepastian hukum obyek hak atas tanah tidak akan terwujud jika tidak dilaksanakan asas *Contradictoire Delimitatie*. Sebelum batas-batas bidang tanah diukur dan dipeta pada peta-peta kadaster harus diadakan penetapan batas terlebih dahulu oleh Pejabat Pendaftaran Tanah atau Kepala Desa dengan para pihak yang mempunyai tanah disebelahnya. Jadi, sebelum pengukuran sebidang tanah dilaksanakan terlebih dahulu harus ditetapkan batas-batas bidang tanah tersebut pihak-pihak yang berbatasan di hadapan petugas ukur dengan menunjukkan batas-batas yang disetujui atau disepakati oleh semua pihak. Setelah penetapan batas dan persetujuan bersama dicapai maka pengukuran dilaksanakan. Cara penetapan batas yang demikian disebut penetapan batas secara *Contradictoire Delimitatie*. Dengan demikian, pendaftaran pihak-pihak dalam daftar buku tanah dilakukan setelah bidang-

¹⁸ <https://rfalaw.id/2021/01/09/asas-contradictoire-delimitatie-dalam-pendaftaran-tanah-di-indonesia/> Diakses terakhir tanggal 16 Desember 2023, pukul 17.22 WIB.

bidang tanah yang menjadi obyek hak-hak itu diukur dan dipetakan. Dengan dijadikannya asas *Contradictoire Delimitatie* sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, maka setiap pemilik tanah harus lebih dulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya.

Keberadaan tanah ini juga semakin luas sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk serta banyaknya sengketa tanah yang terjadi yang menyebabkan terjadinya kebutuhan akan tanah yang semakin menurun. Sehingga hal tersebut dibutuhkan penyelesaian sengketa yang merupakan isu yang selalu muncul dari masa ke masa seiring terjadinya pertumbuhan penduduk, perkembangan pembangunan dan meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Seperti penerapan untuk menyelesaikan permasalahan tanah ini juga sangat tidak mudah dan dibutuhkan pengetahuan yang lebih, karena tanah ini sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan, serta harkat dirinya sebagai manusia.

Pemasangan tanda batas ini juga harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar data pemilik tanah yang berbatasan, bila tanah tersebut belum terdaftar data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh Kepala Desa atau Kelurahan, oleh karena itu pelaksanaan asas *Contradictoire Delimitatie* ini wajib disaksikan oleh aparat desa/kelurahan.

Seperti adanya contoh kasus yang berawal di tahun 2019 bahwa seorang

pengusaha properti bernama Bima membeli sebidang tanah seluas 1.500-meter persegi. Tanah tersebut terletak di Desa Plumbon Kecamatan Plumbon Kabupaten Cirebon dengan sertifikat hak milik atas nama Budi. Sebelum melakukan transaksi jual beli, Bima telah berulang kali berkonsultasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dan telah melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut. Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon juga telah menyatakan bahwa tanah dengan sertifikat hak milik atas nama Budi itu sah. Setelah membeli tanah tersebut Bima diharuskan pergi ke luar kota dikarenakan mendapatkan proyek selama dua tahun, terdapat laporan dari Budi si pemilik tanah melalui telepon bahwa sebagian tanah yang dibeli Bima dibuat tembok pembatas oleh pemilik tanah yang disebelahnya bernama Iwan. Bima meminta bantuan kepada Budi untuk memberitahu Iwan bahwa tembok yang dibuat menjadi pembatas melebihi batas tanahnya. Lalu Iwan mengatakan ia tidak melebihi batas tanahnya.

Oleh karena itu banyak kasus yang terjadi di Kabupaten Cirebon seperti halnya contoh diatas mengenai perubahan batas tanah yang menimbulkan konflik dalam menentukan penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon maka hal itu harus dilakukan antar sesama masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana cara penyelesaian sengketa atas kasus tanda batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon?

2. Apa yang menjadi faktor penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa atas kasus tanda batas di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.
2. Untuk mengetahui faktor penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

D. Tinjauan Pustaka & Orisinalitas

Orisinalitas penelitian adalah untuk menunjukkan keaslian penelitian ini bukan termasuk plagiasi dari peneliti lain maka penulis melakukan tinjauan Pustaka dengan *mereview* beberapa penelitian terdahulu yang dianggap relevan dan disamakan dengan tabel orisinalitas sebagai berikut :

No	Nama Peneliti	Perbandingan
1.	Widya Surya Nagari ¹⁹ (Skripsi)	Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah di Kelurahan Semanggi pada Badan Pertanahan Nasional Surakarta Rumusan Masalah : Bagaimana faktor – faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa batas? Bagaimana proses penyelesaian

¹⁹ Widya Surya Nagari, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020

		<p>sengketa batas tanah dengan mediasi di kelurahan Semanggi Rt 04 Rw 07, Pasar Kliwon, Surakarta pada Badan Pertanahan Nasional di Surakarta?</p> <p>Hasil Penelitian : Membahas mengenai objek yang sama yaitu tinjauan hukum dalam penyelesaian sengketa tentang batas tanah.</p> <p>Perbedaan dengan penulis : Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian normatif karena membandingkan bagaimana proses penyelesaian sengketa batas tanah oleh kantor pertanahan Surakarta dengan cara mediasi dengan peraturan perundang – undangan yang telah berlaku di Indonesia serta literatur yang ada.²⁰</p>
2.	Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari. ²¹ , (Jurnal)	<p>Judul Jurnal : Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora</p> <p>Rumusan Masalah :</p> <p>Bagaimanakah prosedur pengukuran ulang tanah sebagai penyelesaian sengketa batas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora?</p> <p>Apa yang menjadi kendala dan bagaimana solusi apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan prosedur pengukuran ulang tanah sebagai penyelesaian sengketa batas kepemilikan tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora?</p>

²⁰ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Alfabeta, 2013, hlm.11

²¹ Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2019

		<p>Hasil Penelitian : Membahas tentang penyelesaian sengketa batas kepemilikan tanah.</p> <p>Perbedaan dengan penulis : Mengetahui bagaimana solusi yang dihadapi dalam pelaksanaan prosedur pengukuran ulang tanah sebagai penyelesaian sengketa batas kepemilikan tanah.²²</p>
3.	Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur, et al ²³ , (Jurnal)	<p>Judul Jurnal : Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai</p> <p>Rumusan Masalah :</p> <p>Bagaimana kerangka konseptual dalam mengkaji sengketa tanah atas putusan pengadilan?</p> <p>Bagaimana objek sengketa tanah lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai?</p> <p>Bagaimana analisis putusan sengketa tanah lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai?</p> <p>Apa penyimpangan eksekusi Putusan Sengketa Tanah Tanjung Sari Kabupaten Banggai?</p> <p>Hasil Penelitian : Untuk menganalisis penyelesaian sengketa tanah.</p> <p>Perbedaan dengan penulis : Dimulai dari proses pengadilan secara bertahap sampai pada eksekusi putusan pengadilan terjadi perbedaan atau perselisihan antara pihak-pihak</p>

²² Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari,” Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, *Jurnal Rechten: Pengukuran Ulang, Sengketa Batas Tanah*, Edisi No.1, Vol.51, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2019

²³ Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur, et al, Fakultas Hukum Universitas Tompotika Luwuk Banggai, 2018

		yang berpekara terhadap objek tanah di Kabupaten Banggai tersebut. ²⁴
4.	Nia Kurniati ²⁵ (Jurnal)	<p>Judul Jurnal : “Mediasi-Arbitrase” Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah</p> <p>Rumusan Masalah :</p> <p>Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan?</p> <p>Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan yang berkepastian hukum, bermanfaat dan berkeadilan?</p> <p>Hasil Penelitian : Sistem penyelesaian sengketa di pengadilan yang formalistik, dan adanya berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh, mengakibatkan lamanya waktu penyelesaian sengketa tanah tersebut sehingga biaya tidak terukur.</p> <p>Perbedaan dengan penulis : Pihak yang “kalah” seringkali dilakukan dengan menggunakan pengerahan masa, yang pada akhirnya menimbulkan bentrokan antara masa yang menolak pelaksanaan putusan pengadilan tentang batas tanah.²⁶</p>
5.	Muhammad Habi ²⁷ (Skripsi)	<p>Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Tanda Batas Tanah Adat Antara Masyarakat Desa Nusa Kenyikap Dengan Desa Nanga Tikan Kecamatan Belimbung Kabupaten Melawi</p> <p>Rumusan Masalah :</p> <p>Bagaimana Penyelesaian Sengketa</p>

²⁴ Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur, et al, “Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai”, Jurnal Law Reform: Penyelesaian Sengketa; Tanah; Tanjung Sari, Edisi No.2, Vol.14, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk Banggai, 2018.

²⁵ Nia Kurniati, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2016

²⁶ Nia Kurniati, “Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah”, Edisi No.3, Vol.18, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2016

²⁷ Muhammad Habi, Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, 2016

		<p>Tanda Batas Tanah Adat Oleh Masyarakat Desa Nusa Kenyikap Dengan Desa Nanga Tikan Kecamatan Belimbing Kabupaten Melawi?</p> <p>Hasil Penelitian : Membahas mengenai sengketa tanda batas tanah adat antara Desa Nusa Kenyikap dengan Desa Nanga Tikan</p> <p>Perbedaan dengan penulis : Penelitian ini membahas mengenai sengketa tanda batas tanah adat antara satu desa dengan desa lainnya serta terjadinya hak ulayat. Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang sebagai telah diuraikan di atas merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.²⁸</p>
--	--	--

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya.*, Jakarta : Djambatan, 2005, hlm.190

E. Definisi Operasional

Definisi operasional mempunyai tujuan untuk menghindari suatu perbedaan dari berbagai istilah yang ada didalam judul skripsi. Oleh karena itu sesuai dengan judul penelitian “Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon”, maka terdapat definisi operasional yang harus diuraikan, sebagai berikut :

1. Pengertian Tinjauan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata tinjauan berasal dari kata tinjau yang berarti melihat, menjenguk, memeriksa dan meneliti untuk kemudian menarik kesimpulan. Kemudian tinjauan adalah hasil dari kegiatan meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki atau mempelajari).²⁹ Sedangkan hukum banyak sekali seginya dan luas sekali cakupannya karena hukum mengatur semua bidang kehidupan masyarakat, tidak hanya masyarakat suatu bangsa tetapi juga masyarakat dunia yang selalu mengalami perkembangan dan perubahan terus menerus. Perkembangan sejarah kehidupan umat manusia senantiasa menyebabkan terjadinya perubahan tentang apa yang di maksud dengan hukum dari masa kemasa, sebelum manusia mengenal Undang-undang hukum identik dengan kebiasaan dan tradisi yang menjadi

²⁹ <https://kbbi.web.id/tinjau> , Diakses terakhir tanggal 4 Maret 2023, pukul 19.49 WIB.

pedoman dalam kehidupan.³⁰ Oleh karena itu tinjauan hukum adalah sebuah pandangan atau pendapat tentang hukum yang ditinjau dari segala aspek seperti halnya ada pandangan hukum dari para ahli pakar dan sebagainya.

2. Pengertian Sengketa

Pengertian sengketa dan konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah sengketa dan konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan.³¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Hal ini juga terdapat sengketa pertanahan yaitu perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.³²

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan juga diatur mengenai istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak;

³⁰ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2008, hlm.12

³¹ <https://kbbi.web.id/sengketa> , Diakses terakhir tanggal 4 Maret 2023, pukul 20.14 WIB.

³² Natalia Runtuwene, "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak", *Jurnal Lex Privantum*, Vol. 2, No. 3, 2014

- b. Pemberian hak atas tanah;
- c. Pendaftaran atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Pertanahan Nasional.³³

3. Pengertian Batas Tanah

Kepemilikan tanah diatur sedemikian rupa di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun masih saja terdapat permasalahan-permasalahan yang terjadi dilapangan seperti adanya tumpang tindih atau *overlapping* batas bidang tanah akibat tidak jelasnya batas suatu bidang tanah yang disebabkan pemilik tanah tidak memelihara tanda batas tanah. Pemilik tanah selaku pemegang sertipikat tanah seringkali tidak mengetahui sampai dimana batas tanah yang dimilikinya akibat tidak ada tanda batas tanah atau hilangnya tanda batas tanah. Demikian juga dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi sertipikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah, permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia.

Adapun yang perlu dilakukan oleh pemilik hak atas tanah yakni kewajibannya memasang atau memelihara tanda batas (pendaftaran secara sporadik), sebagaimana dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kewajiban memasang atau memelihara tanda 6 batas yang telah ada dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan mengenai batas tanah atau *overlapping*.

³³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta, Alumni, 1991, hlm.22

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder menurut pakar atau ahli. Dengan fokus penelitian terkait Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon didukung dengan hasil observasi dan wawancara.

2. Pendekatan Penelitian

Didalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari beberapa aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Seperti misalnya pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah dengan undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani, pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berakaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan yang tetap, pendekatan historis dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan

pengaturan mengenai isu yang dihadapi, selanjutnya adalah pendekatan komparatif yaitu dilakukan dengan membandingkan undang-undang suatu negara dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lain mengenai hal yang sama, Adapun yang terakhir adalah pendekatan konseptual yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum.³⁴ Oleh karena itu penelitian hukum non doktrinal (empiris) ini menggunakan pendekatan berupa pendekatan kasus, karena kasus diatas adalah kasus tentang Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber-sumber data penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, sedangkan bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik parasarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.³⁵ Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang bersifat mengikat, sebagai berikut :

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana : Prenadamedia Group, 2005, hlm.133-136

³⁵ *Ibid* hlm.181-183

Agraria (UUPA);

2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;

3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan, jadi karakternya memberikan penjelasan terhadap norma-norma hukum atau sumber hukum primernya berkaitan dengan kasus tentang Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

c. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang digunakan adalah melalui observasi dan wawancara. Observasi yang dilakukan dalam bentuk kunjungan pada Notaris di Kabupaten Cirebon dan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, sedangkan wawancara sering diajukan didalam pelatihan penelitian hukum, maka hasil dari wawancara tersebut dapat dijadikan bahan hukum sekunder³⁶ kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan adanya kasus Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

d. Analisis Data

Penelitian ini dapat digolongkan sebagai penelitian kualitatif, dikarenakan penelitian ini tidak menggunakan perhitungan data tertentu. Metode penelitian ini juga memiliki tujuan untuk mengumpulkan data yang diperlukan, maka analisis data yang digunakan seperti melihat berbagai data yang ada mengenai kasus Penyelesaian

³⁶ *Ibid* hlm.206

Sengketa tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.



G. Sistematika Penulisan

Penyusunan penelitian ini dilakukan dengan sistematika penelitian yang terdiri dari empat bab sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

BAB I memuat : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Masalah, Orisinalitas Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Kerangka Penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM

BAB II Tinjauan Umum yang memuat dan membahas mengenai penjelasan tentang pengertian mengenai judul yang dibahas yaitu “Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon” dan menjelaskan mengenai penelitian terdahulu.

BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN

BAB III Analisis dan Pembahasan yang memuat hasil dari penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang diteliti mengenai Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

BAB IV PENUTUP

BAB IV Penutup yang memuat kesimpulan dan saran hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG BATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Tinjauan Hukum

Hukum memiliki banyak dimensi dan segi, sehingga tidak mungkin memberikan definisi hukum yang sungguh-sungguh dapat memadai kenyataan. Utrecht telah mencoba membuat suatu batasan yang dimaksud sebagai pegangan bagi orang yang hendak mempelajari ilmu hukum. Menurut Utrecht hukum adalah himpunan peraturan- peraturan (perintah-perintah dan larangan -larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan oleh karena itu harus ditaati oleh masyarakat tersebut.³⁷

Pengertian lain mengenai hukum, disampaikan oleh Sudikno Mertokusumo, yang mengartikan hukum sebagai kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama , keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta

³⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Adhya Bakti), 2005, hlm.38

bagaimana cara melaksanakan kepatuhan kepada kaedah-kaedah.³⁸

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Dan agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung aman, damai dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabile terhadap tindakan kesewenang-wenangan. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum. Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat dan jangan sampai hukum yang dilaksanakan dapat menimbulkan keresahan di dalam masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang mendapat perlakuan baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tentram. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum yaitu ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran dan keadilan.

Aturan hukum baik berupa hukum tertulis (undang-undang) maupun hukum tidak tertulis, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

³⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Adhya Bakti), 2005, hlm.45

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.³⁹

Teori hukum adalah teori bidang hukum yakni berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.⁴⁰ Menurut Hans Kelsen, Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan mengenai hukum yang seharusnya. Teori hukum yang dimaksud adalah teori hukum murni, yang disebut teori hukum positif.⁴¹ Sedangkan menurut W. Friedman, Teori hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari esensi hukum

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana. Hlm. 157-158.

⁴⁰ H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014, hlm, 53.

⁴¹ Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media, 2010, hlm, 38

yang berkaitan antara filsafat hukum di satu sisi dan teori politik di sisi lain. Disiplin teori ilmu hukum tidak mendapat tempat sebagai ilmu yang mandiri, untuk itu teori hukum harus disandingkan dengan ilmu hukum yang lainnya.⁴²

Dalam teori hukum memberikan pembagian secara tegas agar dapat dipahami secara utuh dan komprehensif. Teori hukum tidak dapat dilepaskan dari lingkungan zaman yang senantiasa berkembang, karena teori hukum biasanya hadir sebagai suatu jawaban atas permasalahan hukum. Oleh karena, itu meskipun hukum memiliki pandangan yang umum (universal), tetapi dalam perkembangannya teori hukum sangat bijaksana. Terdapat dua karakteristik teori hukum yang saling bertentangan antara satu dengan yang lain, atau bertolak belakang yakni:

a. Pandangan yang menyatakan bahwa hukum merupakan suatu sistem yang dapat diprediksi dengan pengetahuan yang akurat tentang bagaimana kondisi hukum saat ini. Teori hukum mampu memberikan penjelasan mengenai persoalan hukum sebagaimana yang ada tanpa melibatkan orang;

atau pengamat, hal ini memberikan kita gambaran yang jelas bahwa hukum itu bersifat, deterministik, reduksi, dan realistik. Teori ini selanjutnya dikenal dengan teori sistem.

b. Hukum bukanlah suatu sistem yang teratur untuk itu tidak dapat diprediksi, melainkan suatu yang berkaitan dalam sebuah ketidak teraturan, dan tidak dapat pula diprediksi bahwa hukum sangatlah dipengaruhi oleh pandangan pengamat.

⁴² W. Friendman, *Teori dan Filsafat Hukum*, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum, Jakarta, PT Raja Grafindo, 1990, hlm, 1

Pandangan ini sebenarnya banyak dipengaruhi oleh para sosiolog.

Pembagian teori hukum yang pertama, karena pada hakekatnya hukum memang dapat diprediksi dengan teori sistem hukum. Teori sistem hukum sendiri menurut bahasa adalah satu kesatuan hukum yang tersusun dari tiga unsur yakni:

- a. Struktur adalah semua lembaga atau institusi penegak hukum, beserta semua aparat yang meliputi, kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, dan semua profesi dengan orangnya;
- b. Subtansi adalah seluruh asas hukum, norma hukum, dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk yurisprudensi;
- c. Kultur hukum.⁴³ adalah kebiasaan, opini, dari para penegak hukum, dari warga masyarakat yang hidup dan tumbuh menjadi suatu kebiasaan.

Dengan demikian jika kita membahas tentang sistem hukum, tiga unsur diataslah yang menjadi titik fokus dalam pembahasan. Dalam menganalisis perkembangan sistem hukum dan penegakan hukum ada pihak yang menawarkan reformasi sistem hukum. Dalam teori sistem hukum sendiri terdiri dari beberapa bagian atau yang sering kita kenal dengan istilah komponen- komponen sistem hukum. Karena dalam pembentukan sistem hukum memerlukan komponen-komponen sistem hukum. Sistem hukum akan terbentuk jika memiliki komponen-komponen sebagai berikut :

⁴³ Lawrence M. Friedman, *the legal sistem: a sosialscience perspektif*, Russeli sage foundation, new York, 197, lihat Ahmad Ali, *Reformasi Komitmen dan Akal Sehat dalam Reformasi Hukum dan HAM di Indonesia*, makalah seminar Nasional Meluruskan Jalan Reformasi, UGM, Yogyakarta, 25-27 September, 2004

a. Masyarakat hukum. Masyarakat hukum adalah himpunan yang terdiri dari berbagai kesatuan yang tergabung menjadi satu dan saling berkaitan yang satu dengan yang lainnya, sehingga membentuk suatu hubungan yang teratur. Ketika kita lihat masyarakat secara umum bisa kita kelompokkan menjadi tiga kelompok yang utama yakni:

(1) Masyarakat sederhana;

(2) Masyarakat Negara; dan

(3) Kelompok masyarakat internasional.

b. Budaya Hukum. Budaya hukum adalah istilah yang digunakan untuk menunjukkan sebuah tradisi hukum yang digunakan sebagai alat untuk mengatur suatu masyarakat hukum. Dalam sebuah lingkungan masyarakat yang sederhana akan terlihat kental solidaritasnya dan kecenderungan membentuk suatu keluarga yang besar, didalam lingkungan masyarakat yang seperti ini biasanya akan hidup hukum yang tidak tertulis atau biasa juga kita sebut sebagai budaya hukum.

c. Filsafat Hukum. Filsafat hukum sering juga diartikan sebagai suatu hasil pemikiran yang begitu mendalam oleh masyarakat hukum dan sering juga dikaitkan sebagai nilai yang dianut oleh masyarakat hukum. Filsafat hukum merupakan suatu refleksi bagi tempat dimana filsafat hukum itu ditemukan, dan merupakan suatu hasil renungan yang panjang terhadap gejala hukum yang berkembang disuatu masyarakat hukum.

d. Ilmu Hukum. Ilmu hukum adalah ilmu hukum yang ada dalam sistem hukum dan merupakan pengembangan, pengujian teori-teori hukum yang berasal dari

komponen filsafat hukum. Tujuan utama dari pengembangan dan pegujian komponen filsafat hukum berkaitan erat dengan dimensi-dimensi hukum yakni: dimensi ontology, dimensi epistemologi, dan dimensi aksiologi. Dimensi aksiologi berkaitan dengan ilmu hukum, karena Ilmu hukum dipandang sebagai satu kesatuan dengan pendidikan hukum. Fungsi utamanya adalah sebagai alat untuk menghubungkan antara dua dunia yakni, dunia rasional dengan dunia empiris. Fungsi ini diperankan oleh ilmu hukum dan pendidikan karena kelebihan yang dimilikinya yakni 11 mampu mengabungkan ilmu filsafat dengan realitas yang terjadi ditengah masyarakat atau kenyataan.

e. Konsep Hukum. Konsep hukum sering juga diartikan sebagai garis dasar kebijaksanaan hukum, yang dibentuk oleh kebijaksanaan masyarakat atau masyarakat hukum. Garis dasar kebijaksanaan ini pada hakekatnya merupakan pernyataan sikap suatu masyarakat hukum terhadap berbagai pilihan tradisi dan budaya hukum, filsafat dan teori hukum, bentuk hukum, dan desain hukum yang hendak dipilih. Penetapan ini sebenarnya merupakan tahap awal yang sangat penting bagi sebuah pembangunan hukum didalam masyarakat, Yang berarti penting diletakan pada potensi yang dimiliki pada konsep hukum yang selanjutnya akan dijadikan dasar dalam penyelenggaraan dan pembangunan hukum.

f. Pembentukan Hukum. Pembentukan hukum disuatu daerah sedikit banyaknya dipengaruhi oleh sistem hukum yang dipilih oleh masyarakat hukum. Pembentukan hukum di setiap daerah berbeda-beda tergantung pilihan hukum

masyarakat hukumnya, seperti dalam masyarakat sederhana biasanya berlangsung pembentukan hukumnya melalui kebiasaan yang ada dan tumbuh ditengah masyarakat. Dalam suatu Negara yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental pembentukan hukumnya dilakukan oleh badan yang berwenang yakni, legislatif, sedangkan dalam Negara hukum yang menganut sistem kebiasaan atau hukum kebiasaan pembentukan hukumnya dilakukan oleh hakim.

g. Bentuk Hukum. Bentuk hukum merupakan hasil dari proses pembentukan hukum. Secara umum bentuk ini diklasifikasi atas dua golongan yakni: bentuk tertulis, dan bentuk hukum tidak tertulis. Masyarakat hukum yang masih sederhana, hukum cenderung berbentuk tidak tertulis. Hukum tersebut merupakan suatu formulasi kaidah yang ada, hidup, tumbuh, dan berkembang didalam masyarakat. Bentuk hukum yang seperti ini merupakan bentuk hukum yang diterima dan ditaati oleh masyarakat karena memang hidup dan tumbuh ditengah masyarakat. Dalam masyarakat Negara dan Internasional sering ada perbedaan mengenai derajat suatu hukum. Hal dikarenakan adanya perbedaan kepentingan dalam setiap masyarakat. Menurut materi pembentukan hukum. Bentuk hukum yang kini diterima masyarakat adalah hukum tertulis dan hukum yang hidup dimasyarakat atau hukum kebiasaan (hukum tidak tertulis) selama diakui dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945. Hukum bisa dibedakan berdasarkan kedudukan lembaga yang membentuknya. Dalam masyarakat hukum Negara pembentukan hukumnya biasanya dilakukan oleh Lembaga legislatif meskipun ada juga hukum yang dibentuk oleh eksekutif dan yudikatif namun itu

hanya sebatas hukum yang darurat saja atau hukum 13 tertentu saja. Seperti pembentukan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang oleh Presiden.

h. Penerapan Hukum. Komponen sistem penerapan hukum meliputi 3 unsur yang terpenting dalam penerapannya yakni⁴⁴ :

(1) Komponen hukum yang akan diterapkan; (2) Institusi yang akan menerapkan; (3) Personel dari instansi yang menyelenggarakan. Pada umumnya penyelenggaraan oleh instansi administratif dan Lembaga yudisial seperti misalnya kejaksaan, hakim dan lain sebagainya. Serta ada juga lembaga administratif yang berfungsi menyelenggarakan seperti jajaran eksekutif. Pada dasarnya penerapan suatu hukum merupakan penyelenggaraan pengaturan hubungan hukum setiap kesatuan hukum. Pengaturan yang dimaksud meliputi, aspek pencegahan terjadinya pelanggaran hukum, aspek penyelesaian sengketa hukum, termasuk aspek pemulihan kondisi akibat suatu kerugian yang timbul karena ada pelanggaran hukum.

i. Evaluasi Hukum. Komponen ini merupakan konsekuensi dari pandangan ahli-ahli hukum utilitarianis yang menyatakan bahwa kualitas hukum baru dapat diketahui setelah hukum itu diterapkan. Dalam melahirkan hukum akan berdampak pada hukum itu sendiri, karena hukum yang buruk akan berdampak buruk, sedangkan hukum yang baik akan berdampak baikpula. Pada prakteknya, komponen ini melibatkan hampir seluruh komponen sistem hukum selain bentuk

⁴⁴ H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014, hlm, 62.

hukum. Karena merupakan komponen utama yang melakukan evaluasi, antara komponen yang satu dengan komponen yang lain dengan melihat reaksi terhadap suatu penerapan hukum. Ciri-Ciri teori sistem sebagai berikut:

- a. Sistem adalah suatu kompleksitas elemen yang tersusun dalam satu kesatuan interaksi.
- b. Masing-masing elemen terkait dalam satu kesatuan hubungan yang satu dengan yang lain saling bergantung.
- c. Kesatuan elemen yang kompleks itu membentuk satu kesatuan yang lebih besar yang meliputi keseluruhan elemen pembentukannya itu.
- d. Keseluruhan itu menentukan ciri setiap bagian pembentuknya.
- e. Bagian dari keseluruhan itu tidak bisa dipahami jika dipisahkan atau tidak dapat dipahami dalam keadaan terpisah harus memahaminya dengan keseluruhan.⁴⁵

Dalam merumuskan apa yang menjadi tujuan hukum, para ahli mengemukakan pendapat yang berbeda beda, yang akan diuraikan beberapa di antaranya di bawah ini: ⁴⁶

- a. Menurut teori etis, hukum hanya semata mata bertujuan mewujudkan keadilan. Teori ini pertama kali dikemukakan oleh filosof Yunani, Aristoteles dalam karyanya *Ethica Nicomachea* dan *Rhetorika* yang menyatakan bahwa hukum mempunyai tugas yang suci yaitu memberi kepada setiap orang yang ia

⁴⁵ Dahlan thaib, et al, *Teori Hukum dan Konstitusi*, jakarta, Raja Grafindo Persada, 1999, hlm.vii

⁴⁶ Salim, *Pengembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010, hlm 46

berhak menerimanya..

b. Menurut teori utilities, teori ini diajarkan oleh Jeremy Bentham bahwa hukum bertujuan mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah saja. Pendapat ini di titikberatkan pada hal-hal yang berfaedah bagi orang banyak dan bersifat umum tanpa memperhatikan soal keadilan. Menurut Bentham hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan, karenanya maksud manusia melakukan tindakan adalah untuk mendapatkan kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi penderitaan. Baik buruknya tindakan diukur dari baik buruknya akibat yang di hasilkan tindakan itu. Suatu tindakan dinilai baik jika tindakan itu menghasilkan kebaikan sebaliknya, dinilai buruk jika mengakibatkan keburukan (kerugian).

c. Teori yuridis dogmatik adalah teori yang bersumber dari pemikiran positivitis di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, hanyalah sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum, kepastian hukum itu di wujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum. Menurut penganut teori ini, meskipun aturan hukum atau penerapan hukum terasa tidak adil dan tidak memberikan manfaat yang besar bagi mayoritas anggota masyarakat, hal itu tidak menjadi soal, asalkan kepastian hukum dapat terwujud.

Menurut Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang berisikan soal negara Indonesia sebagai negara hukum yang mengandung pengertian bahwa segala tatanan dalam

kehidupan berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara didasarkan atas hukum yang berlaku.⁴⁷ Oleh karena itu dapat diartikan bahwa tinjauan hukum adalah sebuah pandangan atau pendapat mengenai adanya hukum yang ditinjau dari berbagai aspek seperti halnya ada pandangan hukum dari para ahli pakar dan undang-undang.

Hukum dapat didefinisikan dengan memilih satu dari 5 kemungkinan di bawah ini yaitu ⁴⁸:

- a. Sesuai sifat-sifatnya yang mendasar, logis, relijius, atau pun etis.
- b. Menurut sumbernya, yaitu Undang-Undang.
- c. Menurut efeknya di dalam kehidupan masyarakat.
- d. Menurut metode pernyataan formalnya atau pelaksanaan otoritasnya
- e. Menurut tujuan yang ingin di capainya.

Berikut akan disebutkan beberapa definisi hukum menurut para pakar:

- a. Ceorg Frenzel yang berpaham sosiologi, “hukum hanya merupakan suatu *rechtgewohnheiten*.”
- b. Holmes yang berpaham realis, hukum adalah apa yang diramalkan akan diputuskan oleh pengadilan.
- c. Paul Bohannan yang berpaham antropologis, hukum merupakan himpunan kewajiban yang telah di lembagakan dalam pranata hukum.
- d. Karl Von Savigni yang berpaham Historis, keseluruhan hukum sungguh-

⁴⁷ Pasal 1 ayat (3) UUD 1945

⁴⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009, hlm.18

sungguh terbentuk melalui kebiasaan dan perasaan kerakyatan yaitu melalui pengoperasian kekuasaan secara diam-diam.

e. Emmanuel Kant yang berpaham hukum alam, hukum adalah keseluruhan kondisi-kondisi dimana terjadi kombinasi antara keinginan pribadi seseorang dengan keinginan pribadi orang lain sesuai dengan hukum umum tentang kemerdekaan.

f. Hans Kelsen yang berpaham positivis, hukum adalah suatu perintah memaksa terhadap tingkah laku manusia. Dengan demikian beberapa rumusan defenisi diatas yang dibuat oleh para ahli untuk melukiskan apa yang dimaksud dengan hukum. Selain itu masih banyak lagi defenisi-defenisi hukum yang berbeda beda akan tetapi kalau diperhatikan defenisi-defenisi atau pengertian-pengertian hukum tersebut, satu hal adalah pasti bahwa hukum itu berhubungan dengan manusia dalam masyarakat.

Dengan demikian beberapa rumusan defenisi diatas yang dibuat oleh para ahli untuk melukiskan apa yang dimaksud dengan hukum. Selain itu masih banyak lagi defenisi-defenisi hukum yang berbeda beda akan tetapi kalau diperhatikan defenisi-defenisi atau pengertian-pengertian hukum tersebut, satu hal adalah pasti bahwa hukum itu berhubungan dengan manusia dalam masyarakat.⁴⁹

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa

⁴⁹ *Ibid* hlm.20.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia⁵⁰ sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut Winardi sengketa adalah pertentangan-pertentangan yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang memiliki hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu obyek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.⁵¹

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut Rachamadi Usman.⁵²

Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat

⁵⁰ Eko Hadi Wiyono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Palanta, Cetakan Pertama, Desember, 2007, hlm.27.

⁵¹ *Ibid* hlm.43.

⁵² Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT itra Aditya Bakti, hlm 1.

dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.⁵³

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di Badan Pertanahan Nasional.⁵⁴

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga

⁵³ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2000, hlm.34

⁵⁴ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.⁵⁵

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan juga diatur mengenai istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak
- b. Pemberian hak atas tanah
- c. Pendaftaran atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 yang dimaksud dengan “Kasus Pertanahan” adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan, yang di dalamnya

⁵⁵ Natalia Runtuwene, “Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak”, *Jurnal Lex Privantium*, No. 5 Vol.3, 2014.

memberikan definisi sengketa, konflik dan perkara pertanahan sebagai berikut:

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁵⁶ Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertamanya harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.⁵⁷

C. Tinjauan Umum Tentang Batas Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat

⁵⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta, Alumni, hlm. 22.

⁵⁷ Boedi Harsono, 2005, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Jakarta, Djambatan, hlm 18

(1) UUPA berisi “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.⁵⁸ Adapun yang perlu dilakukan oleh pemegang atau pemilik hak atas tanah yakni membatasi tanah hak milik untuk rumah tinggal oleh perseorangan tidak lebih dari 5 bidang atau 5000 meter persegi. Hal ini tertuang dalam Pasal 6 Tahun 1998 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal.⁵⁹

Sengketa batas tanah ialah sengketa yang muncul karena kesalahpahaman tentang bagaimana seharusnya luas dan batas tanah ditafsirkan antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang berdekatan. Faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah antara lain :

1. Ketidakjelasan pagar batas atau tidak dipasang patok batas pada setiap sudut blok tanah.
2. Penunjukan batas tidak berada di lokasi yang tepat.
3. Petugas ukur tidak cermat dalam melakukan tugasnya.
4. Bidang fisik tanah tersebut tidak secara terus menerus atau lestari berada dalam penguasaan pemilik tanah.

⁵⁸ H.M. Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, 2015, hlm.7

⁵⁹ Pasal 6 Tahun 1998 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal

5. Hilangnya tanda batas.
6. Pergeseran batas tanah secara sepihak, khususnya menyepakati letak, batas, dan luas bidang tanah yang telah ditetapkan oleh BPN dan yang masih dalam proses penetapan batas-batasnya tetapi diakui hanya oleh satu pihak.
7. Tumpang tindih kepemilikan misalnya sebidang tanah mempunyai 2 (dua) sertifikat hak atas tanah dengan keterangan yang berbeda.

Tanda Batas (patok) adalah tanda batas yang dipasang pada setiap sudut batas tanah serta apabila dianggap perlu oleh petugas ukur juga di pasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut dan untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

Dalam pendaftaran tanah, patok memiliki fungsi sebagai :

1. Titik kontrol yang menunjukkan lokasi objek sebelum dan sesudah sertifikat tanah diterbitkan.
2. Memberikan tanda yang dapat digunakan orang lain sebagai acuan untuk mengetahui letak tanah yang dikuasai atau dimiliki.
3. Menjaga kondisi tanah yang sebenarnya agar tidak dikuasai oleh pihak lain.
4. Mempermudah dan mempercepat pengukuran bidang tanah oleh Petugas Kantor Pertanahan.
5. Mengurangi kesalahan pengukuran atas tanah yang dimiliki.
6. Patok yang terpasang secara permanen dan terawat dapat mengurangi

kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.

Dalam Keputusan Kepala BPN Nomor : 01/Juknis/D.V/2007 Tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan, tipologi Masalah Pertanahan adalah jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani, terdiri dari masalah yang berkaitan dengan :

- a. Penguasaan dan Pemilikan Tanah 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.
- b. Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perizinan di bidang pertanahan.
- c. Batas atau letak bidang tanah 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.
- d. Pengadaan Tanah yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.
- e. Tanah obyek Landreform yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat,

kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform.

f. Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai Keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikwidasi.

g. Tanah Ulayat yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain,

h. Pelaksanaan 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.⁶⁰

Sengketa akan selalu ditemukan didalam masyarakat, mengingat banyaknya kepentingan bagi tiap-tiap orang, tidak mustahil akan terjadi sengketa atau konflik diantara sesama manusia yang disebabkan adanya kepentingannya saling bertentangan. Ini pun terjadi didalam sengketa tanah, karena tanah adalah hal yang sangat penting bagi manusia, yang dimana banyaknya manfaat dari tanah tersebut sehingga setiap manusia ingin menguasai tanah.

⁶⁰ Keputusan Kepala BPN Nomor : 01/Juknis/D.V/2007 Tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan

D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Islam

Tinjauan hukum Islam adalah hasil pembatasan seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat semua yang beragama Islam.⁶¹ Dalam hukum Islam untuk menentukan hukumnya selalu merujuk pada al-Quran yang diturunkan dan sudah lengkap mengatur segala aspek kehidupan manusia dimuka bumi.⁶²

Dalam bidang Muamalah, hukum Islam senantiasa memelihara keserasian hubungan antara kedua belah pihak, senantiasa menghindari dari kezaliman dari suatupihak ke pihak yang lain. Begitu banyak rambu-rambu dalam aktivitas ekonomi seorang muslim yang tertuang didalam al-Quran dan hadis yang Allah swt telah sampaikan kepada umat Islam dengan maksud sebagai petunjuk dalam segala aktivitas ekonomi umat Islam agar memperoleh keberkahan dan keridhoan-Nya serta tidak semata-mata bertujuan untuk pemenuhan hajat semata, tetapi termasuk didalamnya adalah ayat-ayat tentang perintah berlaku adil didalam menjalankan aktivitas ekonomi.⁶³

Syariat Islam menjadi landasan utama dalam bermuamalah karena apabila bermuamalah sesuai dengan prinsip syariah maka tidak akan menimbulkan suatu hal yang dilarang oleh Allah SWT. Tujuan umum syariat

⁶¹ M.Hasbi Assidqy, *Falsapah hukum Islam*, (Jakarta:Gramedia Pustaka, 2002), hlm.41

⁶² Nur Taufiq Sanusi, dkk, "Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum", Vol. 2, No.2 (September 2020), hlm.2

⁶³ Sohrah, "Aktualisasi Konsep Ekonomi Adil Menurut Al-Quran", *El-iqtishad: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum*", Vol. 2 No. 1 (Juni 2020), hlm.156

ialah menegakkan kemaslahatan manusia di dalam kehidupan, menarik manfaat dan menolak kemudharatan. Tidak ada suatu hukum dalam Islam yang tidak mengandung kemaslahatan hakiki baik itu di dunia maupun di akhirat, disinilah keistimewaan hukum syariat di dalam Islam.⁶⁴

Dalam kehidupan kita tidak lepas dari bantuan orang lain, karena manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan. Adanya sewamenyewa tanah juga mendominasi kehidupan dan ini berkaitan dengan sistem pengelolaannya yang dalam Islam sewa-menyewa atau upah-mengupah disebut dengan ijarah. Dimana rukun dan syaratnya pada umumnya terdiri dari dua orang yang berakad yang disyaratkan sudah dewasa, objek akad diketahui penjelasan waktu dan penjelasan manfaat, ijab qabul, dan harga sewa yang telah disepakati.⁶⁵

Al Quran berisi wahyu-wahyu dari Allah SWT yang diturunkan secara mutawattir (berangsur-angsur) kepada nabi Muhammad SAW melalui malaikat Jibril. Al-Quran diawali dengan surat Al-Fatihah dan diakhiri dengan surat An-Nas. Al-Quran merupakan sumber hukum Islam yang utama. Setiap muslim wajib berpegang teguh kepada hukum-hukum yang ada didalamnya agar menjadi manusia yang taat kepada Allah SWT yaitu menjalankan perintah Allah dan

⁶⁴ Musyfika Ilyas, "Memaknai Fashion Dalam Hukum Islam", al -Daulah :Jurnal Hukum Tatanegara Fakultas Syariah dan Hukum, Vol. 5 No.1 (Juni 2016), hlm.140

⁶⁵ Aliyandi A.Lumbu, *Strategi Komunikasi Dakwah Studi Masyarakat Miskin Perkotaan Dalam Peningkatan Pemahaman Ajaran Agama Islam* (Yogyakarta: CV.Gree Publishing, 2020), hlm.80

menjauhi segala larangannya.⁶⁶

Isi pokok Al-Quran (ditinjau dari segi hukum) terbagi menjadi 3 bagian:

- a. Hukum yang berkaitan dengan ibadah: hukum yang mengatur hubungan rohaniyah dengan Allah SWT dan hal-hal lain yang berkaitan dengan keimanan. Ilmu yang mempelajarinya disebut Ilmu Tauhid atau Ilmu Kalam.
- b. Hukum yang berkaitan dengan Amaliyah yang mengatur hubungan dengan Allah, dengan sesame, dan alam sekitar.
- c. Hukum yang berkaitan dengan akhlak. Yakni tuntutan agar setiap maslim memiliki sifat-sifat mulia sekaligus menjauhi sifat/perilaku tercela.⁶⁷

Manusia berasal dari tanah (ekstrak tanah), akan kembali ke tanah menurut keyakinan Islam, karenanya hubungan manusia dengan tanah adalah “hubungan kodrat”, yang hubungan itu sebenarnya tidak boleh diganggu gugat apabila tidak ada alasan hukum yang menghalalkan atau membolehkannya. Pada dasarnya semua tanah adalah milik Allah. Allah telah menciptakan bumi dan segala sesuatu yang ada di dalamnya dipergunakan untuk kepentingan manusia. Tanah merupakan bagian harta benda bagi manusia, yang keberadaannya tanah adalah karunia dari Allah. Hubungan Allah dengan tanah adalah hubungan pencipta dan yang diciptakan. Menurut pendapat ahli hukum Islam (*fuqahâ'*), penguasa dan

⁶⁶ Husain Hamid Hasan, *Nadzariyyah al malahah fi al-fiqh al-islami*, (Mesir: dar an-nahdhah al arabiyah, 1971) hlm.50

⁶⁷ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2016) hlm. 906

pemilik hakiki atas semua tanah adalah Allah.⁶⁸

Dalam kehidupan sosial terkadang dapat menemukan tetangga yang secara sengaja memindahkan batas tanah hingga luas tanahnya menjadi luas, sedangkan luas tanah tetangganya menjadi berkurang. Perlu diketahui, menurut ajaran Islam bahwa orang-orang yang sengaja mengambil tanah orang lain walaupun hanya sejengkal tanah. Terkait hal ini, Nabi Muhammad SAW bersabda: “Barang siapa mengambil sejengkal tanah secara *dzolim*, maka kelak akan dikalungkan kepadanya tujuh lapis tanah.” (HR Bukhari dan Muslim). Orang yang mengubah dan memindahkan batas-batas tanah tersebut mendapatkan ancaman sekeras itu.⁶⁹

Dalam hukum islam pengadaan tanah dengan harga yang tidak memadai dan tidak ada kesepakatan kedua belah pihak tergolong perbuatan zalim karena termasuk bai'ul mukrah dan hukumnya haram dan tidak sah. Apabila pengadaan tanah dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang benarkan oleh syara' dengan harga yang memadai maka hukumnya boleh meskipun tanpa ada kesepakatan.⁷⁰

⁶⁸ Tholhah Hasan, “Pertanahan dari Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan”, (Yogyakarta: Makalah Seminar Nasional Pertanahan: Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya), 1999, hlm.90

⁶⁹ <https://berita.99.co/hukum-menggeser-batas-tanah/> , Diakses terakhir tanggal 16 September 2023, pukul 14.07 WIB.

⁷⁰ Lajnah Ta'lif wan Nasyr (LTN) NU Jawa Timur, *Ahkamul Fuqoha Solusi Problematika Aktual Hukum Islam, Keputusan Muktamar, Munas dan Konbes Nahdlatul Ulama 1926-1999*, (Surabaya: Diantama, 2204) hlm. 55

BAB III

PEMBAHASAN

1. Cara Penyelesaian Sengketa Atas Kasus Tanda Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon

Tanah sangat penting untuk pelaksanaan usaha atau untuk mendirikan tempat tinggal dan/atau tempat usaha kadangkala warga masyarakat yang mempunyai keinginan sangat besar terhadap tanah tersebut lupa dengan luas tanahnya atau sengaja melebihi batas tanahnya ke wilayah tanah orang lain. Dilain pihak kadangkala warga masyarakat yang memiliki tanah yang sangat luas lupa letak batas tanahnya dan belum memperdulikan hal tersebut atau tidak mengelola tanahnya secara penuh. Disuatu saat setelah ada kepentingan atas suatu tanah timbul permasalahan batas tanah dimana pemilik tanah merasa dirugikan bahwa sebagian tanahnya telah dikelola dan dimiliki oleh orang lain dengan bukti terpancangnya tanda batas tanah yang baru yang sebelumnya tidak ada atau tidak diketahuinya ataupun orang yang memasang patok yang baru menganggap pebuatannya adalah benar dengan bukti surat kepemilikan tanah yang sah yang ada padanya.⁷¹

Agar tanah yang telah dimiliki mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka sebagian besar warga masyarakat Kabupaten Cirebon mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cirebon. Hak milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas

⁷¹ H. Abdul Hariss, "Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi", Jurnal Ilmiah, Edisi No.4, Vol.14, 2014

tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibandingkan dengan macam atau status hak lainnya. Hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibandingkan dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.⁷²

Pada saat melakukan penelitian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cirebon cara yang harus dilakukan dalam penyelesaian kasus tanda batas tanah diawali dengan pendaftaran melalui BPN terlebih dahulu. Setelah itu dilakukan pengukuran tanah dengan cara difoto, lalu menunjukkan batas dari pemilik tanah tersebut dilihat dari berbagai sudut yang ada. Kemudian daftarkan berkas-berkas tersebut ke aplikasi "Sentuh Tanahku", setelah itu pilih plot bidang tanah, lalu masukkan nomor sertifikat yang akan di *plotting* atau disebut proses verifikasi keaslian sertifikat tanah untuk mengetahui posisi asli lahan di peta pendaftaran BPN. Selanjutnya pengguna harus menggambar bidang tanah tersebut di peta sesuai dengan bentuk dan lokasinya, maka data akan tersimpan di *server* kantor pertanahan dan diverifikasi. Setelah diverifikasi maka bidang tanah akan muncul di plot bidang dan dapat dilihat batas patok tanahnya tersebut.

Selain itu terdapat cara untuk penyelesaian sengketa atas kasus batas tanah oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon adalah melakukan pemeriksaan secara langsung kepada lokasi tanah yang memiliki sengketa, selanjutnya pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon melakukan

⁷² *Ibid* hlm.126

pengukuran ulang berdasarkan ukuran yang telah terdaftar dalam sertifikat tanah pemilik atau berdasarkan ukuran peta lokasi tanah yang ada pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon. Hasil yang didapat dalam pengukuran ulang tersebut yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa merupakan hasil pengukuran yang wajib diikuti oleh kedua belah pihak.

Ketika melakukan penyelesaian sengketa sesuai dengan kasus diatas maka dilihat dari penerbitan yang terawal, jadi susah apabila objeknya ini dibeli kepada orang lain. Intinya nanti para pihak dipanggil dan didiskusikan secara bersama. Jika salah satu pihak memang terbukti pemiliknya dan ada bukti-bukti yang sekiranya mendukung untuk menyelesaikan maka akan diukur ulang dan dipisah sesuai dengan sertifikat yang dimiliki. Setelah tahun 2010 setiap ingin melakukan pengukuran dilakukan *map* terlebih dahulu, *plotting* dulu posisinya lalu ditanyakan posisi tanah yang mau dimajukan berapa bidangnya melalui *google maps* nanti dipetakan. Salah satu cara untuk mengantisipasi terjadinya *overlap* dilakukan melalui digitalisasi karena sebelum tahun 2010 masih menggunakan sistem manual. Sistem menurut BPN Kabupaten Cirebon seperti ini.⁷³

2. Faktor penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon

Kasus pertanahan memiliki beberapa istilah yang dalam pengertiannya yaitu berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang

⁷³ Wawancara dengan Bapak Pranowo, tanggal 10 Oktober 2023, selaku Staff di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon

Penyelesaian Kasus Pertanahan, yakni Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Sengketa Tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sedangkan Konflik Tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Selanjutnya Perkara Tanah adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Objek sengketa yang menjadi kewenangan Kantor Partanahan disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, antara lain mengenai tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah. Sehingga sengketa tanah *overlapping* merupakan sengketa yang menjadi kewenangan Kementerian ATR/BPN. Tumpang tindih atau sengketa tanah *overlapping* yaitu terbitnya dua sertipikat yang dimiliki oleh dua pemilik yang berbeda pada satu bidang tanah baik sebagian atau seluruhnya.

Faktor penyebab dari munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon yaitu :

- a. Objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh adanya pemilik tanah;
- b. Batas-batas tanah tidak dipelihara dengan baik oleh masyarakat;
- c. Pemilik Tanah tidak mengetahui adanya secara tepat letak tanahnya;
- d. Adanya sengketa warisan;

- e. Pengakuan kepemilikan yang dilandasi penemuan surat-surat lama. Proses terbitnya sertipikat tanah yang tidak sempurna;
- g. Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan mengabaikan ketentuan yang berlaku.

Ketidaktelitian yang disebabkan oleh Sumber Daya Manusia yaitu pihak kantor pertanahan dan pihak kelurahan menimbulkan kerancuan bagi pemilik tanah dalam menetapkan kepastian hukum pemegang hak tanah tersebut. Dikarenakan dalam sengketa tanah *overlapping* kedua pihak sama-sama memiliki sertipikat dengan terbitan kantor pertanahan, maka dapat dikatakan keduanya memiliki kepastian hukum yang sah karena sudah sesuai dengan prosedur. Namun untuk menerbitkan satu kepastian hukum perlu dilakukan proses litigasi maupun non-litigasi. Apabila non-litigasi sudah dilakukan namun tidak menghasilkan kata sepakat maka harus ditempuh proses litigasi, sehingga di litigasi nantinya akan menghasilkan suatu kepastian hukum untuk dapat menentukan pihak mana yang paling berhak. Barulah kantor pertanahan akan melaksanakan proses selanjutnya. Dikarenakan ada dualisme kepemilikan sehingga kantor pertanahan tidak dapat menjamin kepastian hukum tersebut.

Faktor-faktor di atas dalam terjadinya tumpang tindih atau *overlapping* di Kabupaten Cirebon yaitu karena ketidakcermatan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam melakukan pemetaan sehingga pada satu bidang tanah tersebut dapat terbit dua sertipikat. Akibatnya masing-masing pihak merasa

dirugikan karena tidak dapat menguasai seluruh bidang tanah tersebut.⁷⁴

Sengketa pertanahan baru dapat diketahui sejak adanya pihak yang berkepentingan merasa dirugikan baik atas tanah yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat. Selain itu objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah sehingga di ambil alih oleh orang lain, batas tanah tidak dipelihara dengan baik, pemilik tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya, adanya sengketa warisan. Oleh karena itu waktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemilik lainnya dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, dengan mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional.⁷⁵

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon juga mengatakan bahwa salah satu faktor penyebabnya jelas bahwa dari pemilik tanah itu sendiri, dikarenakan pemiliknya tidak memiliki kejujuran atau ketidakjujuran dari kepemilikan orangnya ini. Misalnya seseorang mengajukan sertifikat di tahun sekian. Berikutnya sertifikat tersebut disimpan, tetapi yang berikutnya anaknya yang mengajukan kembali. Lalu mengajukan data baru, padahal objeknya hukum sering terjadi seperti itu, jadi filternya baik dari pemiliknya maupun pemerintah desa itu masih dilakukan penyaringan yang mestinya pemerintah desa itu kalau sudah pernah mengajukan

⁷⁴ Winner Sitorus, *Aspek-aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Bisnis Internasional Melalui Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Tesis, Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hlm.125

⁷⁵ Syarifah Lia Malini Sari dan Lathifah Hanim, “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)”, Edisi No.1, Vol.4, 2017

maka telah dicek *letter c*-nya dan sudah ada catatannya. Seharusnya dilakukan klarifikasi terlebih dulu untuk membuat dokumen yang barunya. Faktor lainnya dilakukan *map plotting*, pada tahun sebelum 2010 *map plotting* ini masih lemah dikarenakan dulu sistemnya dilakukan secara manual. Tingkat ketelitiannya untuk lebih jelas kita melihat dari peta desa *map*-nya, maka belum adanya digitalisasi dilihat dari tingkat ketelitiannya atau disetiap sudut-sudutnya yang masih berbeda tiap derajatnya akan menimbulkan permasalahan. Sistem pemetaannya atau *plotting*-nya diterapkan di lapangan mulai dari tahun 2010 yang dilakukan melalui digitalisasi pemetaan tetapi sebelum tahun 2010 masih manual dan juga banyak terjadi konflik yaitu penerbitan yang tahun sebelumnya masih manual diterapkan dalam sistem digitalisasi yang menunjukkan koordinat menjadi tidak sesuai maka akan terjadinya *overlap*.⁷⁶

Faktor penyebab lainnya adanya *overlapping* yaitu kelalaian petugas pengukuran oleh pihak Kantor Pertanahan serta kurangnya kesadaran masyarakat khususnya pemilik tanah untuk memanfaatkan dan menggunakan tanahnya sesuai tujuan pemberian haknya, serta tidak merawat dengan memberikan tanda batas pada tanah. Selain itu terdapat beberapa faktor yang dijelaskan dibawah ini, yaitu :

1. Penerbitan Alas Hak Baru

Penerbitan alas hak baru biasanya dilakukan oleh pihak kelurahan, dikarenakan alas hak baru maka kantor pertanahan melakukan pengukuran pada

⁷⁶ Wawancara dengan Bapak Pranowo, tanggal 10 Oktober 2023, selaku Staff di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon

bidang tanah tersebut. Alas hak merupakan dasar bagi seseorang untuk dapat memiliki hak atas tanah. Sehingga sebuah alas hak dapat menjelaskan secara detail kronologi riwayat atas kepemilikan tanah tersebut. Sebelum diterbitkan sertifikat, seseorang harus melalui tahapan-tahapan terhadap alas hak sebidang tanah. Hal ini untuk mengetahui status haknya sebagai tanah negara atau tanah desa/letter c.

2. Obyek atau Tanah

Obyek dalam hal ini adalah tanah yang mengalami kekosongan karena dalam pemetaan kosong. Karena apabila suatu bidang tanah teridentifikasi sebagai tanah kosong, maka dapat dilakukan pengukuran lagi karena adanya permohonan baru oleh orang lain.

3. Sumber Daya Manusia (SDM)

a. Kantor Pertanahan (Petugas Ukur)

Kekosongan pada bidang tanah diakibatkan karena kelalaian yang disebabkan oleh kantor pertanahan khususnya bagian pengukuran karena tidak melakukan overweaken atau pemetaan pada bidang tanah. Hal ini rawan untuk dapat terjadi sengketa tanah overlapping atau tumpang tindih. Telah tertulis dalam Pasal 14 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pemetaan dilakukan sebagai pengumpulan dan pengolahan data fisik.

b. Kelurahan

Pihak Kelurahan dalam perannya di masyarakat untuk menangani permasalahan tanah ternyata tidak banyak membantu terhadap tanah-tanah

yang bersengketa. Kecurangan yang dimaksud yaitu misalnya terdapat sebidang tanah yang tidak laku, apabila seseorang sebagai pemegang sertifikat tidak merawat tanah tersebut justru meninggalkan begitu saja, maka seiring berjalannya waktu terjadi perkembangan pada tanah tersebut yang mana menyebabkan nilai ekonomis tanah tersebut meningkat.

c. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah kurang paham bahkan tidak tahu terhadap letak tanah yang sebenarnya. Dikarenakan biasanya dari alas hak yang berbeda tetapi justru menunjukkan obyek yang sama. Serta kurangnya kesadaran pemilik tanah terhadap kepemilikan haknya dalam memanfaatkan dan penggunaannya, serta dalam memberikan batas-batas yang mana hal tersebut tidak pernah diberikan bahkan tidak terlalu diperhatikan.⁷⁷

Faktor penyebab terjadinya *overlapping* disebabkan kelalaian petugas ukur pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dikarenakan tidak melakukan pemetaan sehingga timbul kekosongan yang kemudian dapat dilakukan permohonan baru oleh orang lain pada tanah tersebut. Selain itu kurangnya kesadaran pemilik tanah untuk memanfaatkan dan menggunakan tanahnya sesuai dengan tujuan pemberian haknya, serta tidak memberikan batas-batas pada tanah sehingga rawan untuk dilakukan penyerobotan oleh orang lain.

⁷⁷ Thania Audria Radina, Nur Adhim, dan Triyono, “Penyelesaian Sengketa Tanah *Overlapping* Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)”, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Edisi No.2, Vol.10, 2021

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang sudah dijelaskan diatas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Cara Penyelesaian Sengketa Atas Kasus Tanda Batas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon Tanah sangat penting untuk pelaksanaan usaha atau untuk mendirikan tempat tinggal dan/atau tempat usaha kadangkala warga masyarakat yang mempunyai keinginan sangat besar terhadap tanah tersebut lupa dengan luas tanahnya atau sengaja melebihi batas tanahnya ke wilayah tanah orang lain. Disuatu saat setelah ada kepentingan atas suatu tanah timbul permasalahan batas tanah dimana pemilik tanah merasa dirugikan bahwa sebagian tanahnya telah dikelola dan dimiliki oleh orang lain dengan bukti terpancangnya tanda batas tanah yang baru yang sebelumnya tidak ada atau tidak diketahuinya ataupun orang yang memasang patok yang baru menganggap pebuatannya adalah benar dengan bukti surat kepemilikan tanah yang sah yang ada padanya. Agar tanah yang telah dimiliki mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka sebagian besar warga masyarakat Kabupaten Cirebon mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibandingkan dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya. Selain itu terdapat cara untuk penyelesaian

sengketa atas kasus batas tanah oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon adalah melakukan pemeriksaan secara langsung kepada lokasi tanah yang memiliki sengketa, selanjutnya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon melakukan pengukuran ulang berdasarkan ukuran yang telah terdaftar dalam sertifikat tanah pemilik atau berdasarkan ukuran peta lokasi tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

2. Faktor penyebab munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon Objek sengketa yang menjadi kewenangan Kantor Partanahan disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, antara lain mengenai tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah. Faktor penyebab dari munculnya kasus tanda batas tanah di Kabupaten Cirebon yaitu:

- a. Objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh adanya pemilik tanah;
- b. Batas-batas tanah tidak dipelihara dengan baik oleh masyarakat;
- c. Pemilik Tanah tidak mengetahui adanya secara tepat letak tanahnya;
- d. Adanya sengketa warisan;
- e. Pengakuan kepemilikan yang dilandasi penemuan surat-surat lama.

Selain itu objek tanah tidak dikuasai secara fisik oleh pemilik tanah sehingga di ambil alih oleh orang lain, batas tanah tidak dipelihara dengan baik, pemilik tanah tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya, adanya sengketa warisan. Oleh karena itu waktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemilik lainnya dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah,

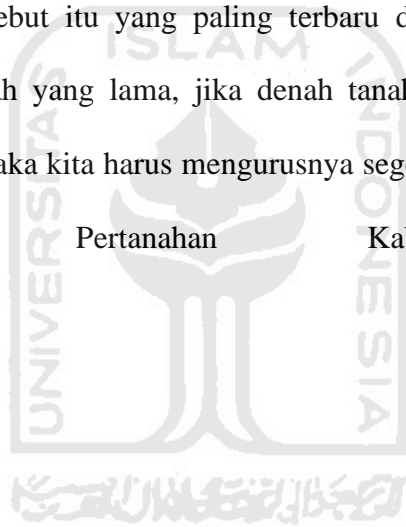
dengan mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional. Sistem pemetaannya atau *plotting*-nya diterapkan di lapangan mulai dari tahun 2010 yang dilakukan melalui digitalisasi pemetaan tetapi sebelum tahun 2010 masih manual dan juga banyak terjadi konflik yaitu penerbitan yang tahun sebelumnya masih manual diterapkan dalam sistem digitalisasi yang menunjukkan koordinat menjadi tidak sesuai maka akan terjadinya *overlap*. Kecurangan yang dimaksud yaitu misalnya terdapat sebidang tanah yang tidak laku, apabila seseorang sebagai pemegang sertipikat tidak merawat tanah tersebut justru meninggalkan begitu saja, maka seiring berjalannya waktu terjadi perkembangan pada tanah tersebut yang mana menyebabkan nilai ekonomis tanah tersebut meningkat.

B. Saran

Setelah membaca dan menggali mengenai informasi tentang pernikahan dini maka terdapat beberapa saran yang disampaikan, yaitu :

1. Untuk menyelesaikan sengketa batas tanah sebaiknya memperbanyak konsultasi dan pengecekan terhadap sertifikasi tanah yang dimiliki karena jika ada yang tidak sesuai dengan sertifikat yang dimiliki maka dapat langsung menanganinya di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Selain itu sebagai pemilik tanah harus mengetahui batas-batas tanah yang dimiliki agar tidak mengambil hak tanah orang lain, memberi patok pada batas tanah supaya tanah kita tidak diambil haknya oleh orang lain dan orang lain mengetahui bahwa batas patok tanah yang dibuat itu adalah milik pemilik tanah tersebut.

2. Seharusnya pemilik tanah mengetahui penyebab terjadinya tumpang tindih tanah, contohnya dari batas-batas tanah yang telah ia miliki agar tidak terjadi *overlap*. Oleh karena itu sering sekali orang tidak memperhatikan batas-batas tanah yang ada, dikarenakan dianggap hal kecil oleh pemilik tanah tetapi itu sangat penting dan banyak menimbulkan sengketa. Terdapat juga aspek penting yang lainnya yaitu memahami denah tanah yang dimiliki. Sebagai pemilik tanah harus mengetahui apakah denah tanah tersebut itu yang paling terbaru dalam sertifikat atau masih menggunakan denah tanah yang lama, jika denah tanah kita masih menggunakan denah tanah yang lama maka kita harus mengurusnya segera untuk pengukuran ulang di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2008.
- Aliyandi A.Lumbu, *Strategi Komunikasi Dakwah Studi Masyarakat Miskin Perkotaan Dalam Peningkatan Pemahaman Ajaran Agama Islam* (Yogyakarta: CV.Gree Publishing, 2020).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya.*, Jakarta : Djambatan, 2005.
- _____, *Hukum Agrarian Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Dahlan thaib, et al, *Teori Hukum dan Konstitusi*, jakarta, Raja Grafindo Persada, 1999.
- Dasrin Zen dan PT. Kereta Api (Persero), *Tanah Kereta Api: Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara*, Bandung : PT. Kereta Api, 2000.
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2016).
- Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia, eksistensi dalam Dinamika Pembangunan Hukum di Indonesia*, C.V. Nuansa Aulia, Bandung, 2013.
- Eko Hadi Wiyono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Palanta, Cetakan Pertama, Desember, 2007.
- Fitri Adhi Nugroho, *Studi Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) di Provinsi Jawa Tengah*, Jogjakarta: STPN Skripsi, 2004.
- H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014.
- H.M. Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta,Sinar Grafika Offset, 2015.
- Husain Hamid Hasan, *Nadzariyyah al malahah fi al-fiqh al-islami*, (Mesir: dar an-nahdhah al arabiyah, 1971).
- Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media, 2010.

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2000.
- Herwandi, “*Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*”, Tesis, Semarang: Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2010.
- Husen Alting, *Dinamika Hukum Dalam Pangkuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah (Masa lalu, Kini dan Masa Mendatang)*, Laksbag Pressindo & Lembaga Penerbitan Universitas Khairun, Yogyakarta, 2010.
- Irin Siam Musnita, “*Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Molomoi Di Kabupaten Sorong*”, Skripsi, Semarang; Universitas Diponegoro Semarang, 2008.
- Karmita Afandi, *Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Akibat Permohonan Konversi Pengakuan Hak (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon)*, Tesis, Universitas Diponegoro, 2012.
- Lajnah Ta’lif wan Nasyr (LTN) NU Jawa Timur, *Ahkamul Fuqoha Solusi Problematika Aktual Hukum Islam, Keputusan Mukhtamar, Munas dan Konbes Nahdlatul Ulama 1926-1999*, (Surabaya: Diantama, 2204).
- Lawrence M. Friedman, *the legal sistem: a sosialscience perspektif*, Russeli sage foundation, new York, 197, lihat Ahmad Ali, *Reformasi Komitmen dan Akal Sehat dalam Reformasi Hukum dan HAM di Indonesia*, makalah seminar Nasional Meluruskan Jalan Reformasi, UGM, Yogyakarta, 25-27 September, 2004.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Kompas, 2006.
- Muhammad Budi Santoso, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi Overlappin Dengan Cara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional (Study Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015.
- M.Hasbi Assidqy, *Falsapah hukum Islam*, (Jakarta:Gramedia Pustaka, 2002).
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008.
- _____, *Penelitian Hukum*, Kencana : Prenadamedia Group, 2005.
- Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, *Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah*.

Rachamadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

_____, Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.

Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta, Alumni, 1991.

Salim, *Pengembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010.

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: TUGUJOGJA Pustaka, 2005.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 2005.

_____, *Sisi lain dari hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2006.

Suparto Wijoyo, “*Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*”, Airlangga University Press, Surabaya, 2003.

Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Alfabeta, 2013.

Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2000.

Tholhah Hasan, “*Pertanahan dari Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan*”, (Yogyakarta: Makalah Seminar Nasional Pertanahan: Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya), 1999.

W. Friendman, *Teori dan Filsafat Hukum*, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum, Jakarta, PT Raja Grafindo, 1990.

Winner Sitorus, *Aspek-aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Bisnis Internasional Melalui Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Tesis, Universitas Indonesia, Jakarta, 1998.

JURNAL

Eko Yuliasuti, Hakam Sholahuddin, Lefita Dewi Liarasari, “*Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Nomor Surat Undangan Mediasi405/Und-*

18.72.UP.04.07/IX/2020 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Blitar)”, *Jurnal Law*, Edisi No.2, Vol.8, Fakultas Hukum Universitas Islam Balitar, 2022.

H. Abdul Hariss, “Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi”, *Jurnal Ilmiah*, Edisi No.4, Vol.14, 2014.

Musyfika Ilyas, “Memaknai Fashion Dalam Hukum Islam”, al –Daulah :*Jurnal Hukum Tatanegara Fakultas Syariah dan Hukum*, Vol. 5 No.1 (Juni 2016).

Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur, dan Hardianto Djanggih , “Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah Di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Bangga”, *Jurnal Law Reform: Penyelesaian Sengketa; Tanah; Tanjung Sari*, Edisi No.2, Vol.14, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk Banggai, 2018.

Natalia Runtuwene,”Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak”, *Jurnal Lex Privantum*, Edisi No.3, Vol. 2, 2014.

Neni Yunia, “Penyelesaian Sngketa Batas Kepemilikan Tanah Secara Adr Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)”, *Jurnal Law*, Edisi No.2, Vol.2, 2021.

Nia Kurniati, “Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah”, Edisi No.3, Vol.18, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 2016.

Nur Taufiq Sanusi, dkk, “Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum”, Vol. 2, No.2 (September 2020).

Ruktisandi Sindu Abe, Aryani Witasari, “Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, *Jurnal Rechten: Pengukuran Ulang, Sengketa Batas Tanah*, Edisi No.1, Vol.49, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2019.

_____,”Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, *Jurnal Rechten: Pengukuran Ulang, Sengketa Batas Tanah*, Edisi No.1, Vol.51, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2019.

_____,”Tinjauan Hukum Terhadap Prosedur Pengukuran Ulang Tanah Sebagai Penyelesaian Sengketa Batas Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora”, *Jurnal Rechten : Pengukuran Ulang, Sengketa Batas Tanah*, Edisi No.1, Vol.52, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2019.

Syarifah Lia Malini Sari dan Lathifah Hanim, “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)”, Edisi No.1, Vol.4, 2017.

Sohrah, “Aktualisasi Konsep Ekonomi Adil Menurut Al-Quran”, El-iqtishad: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum”, Vol. 2 No. 1 (Juni 2020).

Thania Audria Radina, Nur Adhim, dan Triyono, “Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)”, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Edisi No.2, Vol.10, 2021.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Keputusan Kepala BPN Nomor : 01/Juknis/D.V/2007 Tentang Pemetaan Masalah Dan Akar Masalah Pertanahan

DATA ELEKTRONIK

<https://kbbi.web.id/tinjau> , Diakses terakhir tanggal 4 Maret 2023, pukul 19.49 WIB.

<https://kbbi.web.id/sengketa> , Diakses terakhir tanggal 4 Maret 2023, pukul 20.14 WIB.

<https://berita.99.co/hukum-menggeser-batas-tanah/> , Diakses terakhir tanggal 16 September 2023, pukul 14.07 WIB.

<https://rfalaw.id/2021/01/09/asas-contradictoire-delimitatie-dalam-pendaftaran-tanah-di-indonesia/> , Diakses terakhir tanggal 16 Desember 2023, pukul 17.22 WIB.

SKRIPSI

Muhammad Habi, Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak, 2016.

Widya Surya Nagari, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2020.

WAWANCARA

Wawancara dengan Bapak Pranowo, tanggal; 10 Oktober 2023, selaku Staff di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon.

Wawancara dengan Bapak Dedi, tanggal 18 Desember 2023, selaku Staff di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon.



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 526/Perpus-S1/20/H/XI/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**

NIK : **001002450**

Jabatan: **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MUHAMMAD DIMAS RIKO PRATAMA PUTRA

No Mahasiswa : 19410670

Fakultas/Prodi : Hukum

Judul karya ilmiah : TINJAUAN HUKUM TERHADAP
PENYELESAIAN SENGKETA TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 17 November 2023 M

3 Jumadil Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik


M. Arief Satejo Kinady, A.Md

PENYELESAIAN
SENGKETA TENTANG
BATAS TANAH DI
KANTOR
PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON

by 19410670 MUHAMMAD DIMAS RIKO PRATAMA
PUTRA

Submission date: 17-Nov-2023 03:41PM (UTC+0700)

Submission ID: 2231036797

File name:

A_TENTANG_BATAS_TANAH_DI_KANTOR_PERTANAHAN_KABUPATEN_CIREBON.pdf
(687.67K)

Word count: 10766

Character count: 71007

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN CIREBON**

SKRIPSI



No. Mahasiswa: 19410670

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TENTANG BATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON

ORIGINALITY REPORT

20 %
SIMILARITY INDEX

20%
INTERNET SOURCES

4%
PUBLICATIONS

9%
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	ejournal3.undip.ac.id Internet Source	5 %
2	docplayer.info Internet Source	3 %
3	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	2 %
4	es.scribd.com Internet Source	1 %
5	digilib.uinkhas.ac.id Internet Source	1 %
6	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	1 %
7	repository.undwi.ac.id Internet Source	1 %
8	repository.ummat.ac.id Internet Source	1 %

9	Internet Source repository.unissula.ac.id	1 %
10	Internet Source dspace.uui.ac.id	1 %
11	Internet Source jurnal.unpad.ac.id	1 %
12	Internet Source eprints.uns.ac.id	1 %
13	Internet Source konsultasiskripsi.com	1 %
14	Student Paper Submitted to Universitas Pelita Harapan	1 %
15	Internet Source repository.unbari.ac.id	1 %
16	Internet Source jurnal.unissula.ac.id	1 %
17	Internet Source repository.unhas.ac.id	1 %
18	Internet Source journal-stiayappimakassar.ac.id	1 %

Exclude quotes

On

Exclude matches

< 1%

Exclude bibliography

On