

Analisis Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah Pada Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

Jauhara Berliana Aziza Putri ¹, Rahayu Subekti ²,
Purwono Sungkowo Raharjo ³

^{1,2,3}) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta

E-mail Correspondensi: berlianhidayat@uns.ac.id

***Abstract.** Land as a fundamental need for human life, makes humans dependent on the existence of land. An increase in population that is not balanced with the number of deaths will increase the need for shelter. This has an impact on increasing urban development with the establishment of housing and settlements. Difficulties in fulfilling housing cause people to compete to have as much land rights as they want. This causes land disputes between one party and another party because there are parties who feel aggrieved by other parties. This article aims to determine the causes of land boundary disputes in Sukoharjo Regency and efforts to resolve disputes about land boundaries in Sukoharjo Regency. This research is included in empirical legal research and is descriptive which is analyzed qualitatively. The results showed that the cause of the land boundary dispute that occurred in Sukoharjo Regency was misunderstanding, ignorance, and also there was an element of fraud from one party. Efforts to resolve land boundary disputes that occurred in Sukoharjo Regency were resolved by mediation by the National Land Agency of Sukoharjo Regency.*

***Keywords:** Sukoharjo Regency, Land boundary disputes, Mediation*

Abstrak. Tanah sebagai kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia, menjadikan manusia ketergantungan pada keberadaan tanah. Bertambahnya jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan jumlah kematian akan meningkatkan kebutuhan akan tempat tinggal. Hal ini berdampak pada bertambahnya pembangunan kota dengan berdirinya perumahan-perumahan dan pemukiman. Kesulitan dalam pemenuhan tempat tinggal menyebabkan orang-orang menjadi berlomba-lomba untuk memiliki hak atas tanah sebanyak yang mereka inginkan. Hal tersebut menimbulkan adanya sengketa tanah antara pihak satu dengan pihak yang lain karena ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Artikel ini memiliki tujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa batas tanah di Kabupaten Sukoharjo beserta upaya penyelesaian sengketa tentang batas tanah yang ada di Kabupaten Sukoharjo. Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris dan bersifat deskriptif yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab terjadinya sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo adalah adanya kesalahpahaman, ketidaktahuan, dan juga ada unsur kecurangan dari salah satu pihak. Upaya penyelesaian atas sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo diselesaikan dengan mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo.

Kata kunci: Kabupaten Sukoharjo, Sengketa batas tanah, Mediasi

I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai kebutuhan dasar hidup manusia membuat manusia bergantung pada keberadaan tanah. Seiring waktu, stok tanah menjadi semakin terbatas, sehingga bisa menjadi langka. Hal ini dikarenakan bumi memiliki luas permukaan yang tidak bertambah, apalagi luas perairan lebih besar dari luas daratan, sehingga daratan di dunia ini sangat terbatas. Pertambahan penduduk yang tidak sejalan dengan angka kematian, meningkatkan kebutuhan akan perumahan, yang menyebabkan berkurangnya ketersediaan lahan. Hal ini mempengaruhi perkembangan kota yang semakin berkembang dengan munculnya kawasan pemukiman dan pemukiman, dimana perkembangannya juga meluas sampai ke pinggiran kota.

Berdasarkan Pasal 4 Ayat 1 UUPA, yaitu berdasarkan penguasaan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan bahwa di atas permukaan bumi yang disebut tanah, dapat dialihkan berbagai hak kepada orang. dan dari mereka sendiri atau bersama-sama untuk dimiliki dengan orang lain serta orang-orang alami dan hukum. Oleh karena itu, tanah yang diberikan dan dimiliki berdasarkan hak yang diberikan oleh UUPA kepada setiap orang, orang atau badan harus menggunakan atau mengeksploitasi. Dalam hal ini, untuk memperoleh kekuatan hukum suatu barang, harus ada catatan dalam daftar tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria karena negara Indonesia adalah negara hukum, artinya semua warganegara dan penyelenggara harus tunduk pada aturan hukum yang berlaku (Widyawati, 2022). Hal tersebut guna tetap mempertahankan hukum, dengan politik hukum tanah yang harus dikedepankan (Romdoni et al., 2022).

Di Indonesia, kepemilikan dan penguasaan tanah dapat dimiliki oleh perorangan, komunal, atau badan hukum. Kepemilikan yang sah dibuktikan dengan sertifikat tanah. Sertifikat (Nugraha et al., 2022). Penguasaan dan kepemilikan sertifikat tanah berarti bahwa semua peristiwa atau tindakan hukum terjadi dan melibatkan pengalihan atau pengalihan hak atas tanah, yang mungkin menjadi tidak sah jika pendaftaran tanah tidak dilakukan (Tjukup et al., 2016). Oleh karena itu, tanda kepemilikan dan penguasaan tanah yang sah, yaitu sertifikat tanah, menjadi penting, tetapi mereka sering mengarah pada konsekuensi hukum lainnya (Negara et al., 2021). Konsekuensinya berkisar dari perbedaan pendapat hingga ketidaksepakatan atau bahkan konflik, umumnya dikenal sebagai sengketa tanah (Subekti, 2023).

Kepemilikan tanah-tanah tersebut tentu saja perlu didukung dengan pengadministrasian yang tertib dan teratur. Cara yang dapat ditempuh yakni dengan melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanah yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yakni untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (Ardani, 2019). Meskipun telah diatur mengenai pendaftaran tanah, kenyataannya masih banyak oknum yang memanfaatkan kondisi dimana adanya kelemahan penegak hukum sehingga terjadilah peningkatan pada sejumlah sengketa tanah (Sukmawati, 2022). Sengketa tanah merupakan perselisihan yang berkaitan dengan tanah yang melibatkan antara orang perseorangan, lembaga, ataupun badan hukum, di mana secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, di mana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

Dalam upaya penyelesaian sengketa tanah, penyelesaiannya dapat menggunakan PP Badan Arbitrase No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Pertanian/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pencabutan Tanah Negara dan Hak Administrasi dan Peraturan Menteri Pertanian/Kepala Badan Pertanahan No.1/ 1999 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Tanah, Badan Arbitrase, Badan Perundingan dan Badan Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR). Penyelesaian perbedaan pendapat ini juga dapat dilakukan dengan koordinasi antar pemangku kepentingan dan konsultasi dengan pihak-pihak terkait.

Salah satu sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo adalah sengketa pertanahan mengenai batas tanah. Berdasarkan wawancara yang telah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo dalam 3 (tiga) tahun terakhir hanya ada 2 (dua) kasus yang telah selesai. Sengketa batas tanah tersebut terjadi akibat adanya 2 (dua) bidang tanah yang bersinggungan dan salah satu pihaknya ada yang menggunakan tanahnya melebihi batas yang telah ditentukan. Berkaitan dengan hal tersebut, pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo memiliki peran yang penting sebagai penengah dalam menyelesaikan kasus tersebut.

Berdasarkan permasalahan di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa batas tanah di Kabupaten Sukoharjo beserta upaya penyelesaian sengketa tentang batas tanah yang ada di Kabupaten Sukoharjo.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Penelitian ini menggunakan pendekatan secara kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang didapatkan langsung dari masyarakat, sedangkan data sekunder merupakan data yang didapatkan dari bahan-bahan pustaka (Soekanto & Mamudji, 2015). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang terkait dan studi pustaka. Teknik analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif, dimulai dengan mereduksi data, menyajikan data, dan menarik kesimpulan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyebab Terjadinya Sengketa Batas Tanah di Kabupaten Sukoharjo

Pentingnya pendaftaran tanah bagi perolehan hak milik tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa tanah. Perebutan tanah yang diperjuangkan oleh individu atau kelompok untuk memenuhi kebutuhannya mengakibatkan sengketa tanah. Penyebab sengketa tanah dapat berbeda-beda sesuai dengan konteks sosial, politik dan hukum suatu negara atau wilayah tertentu. Berkaitan dengan penyebab terjadinya sengketa tanah, tipologi kasus sengketa pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas 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.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e. Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu).

- f. Sertipikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidangtanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
- g. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
- h. Kekeliruan penunjukan batas 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 berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- i. Tumpang tindih batas tanah, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- j. 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 (Diswan, 2013).

Dapat dilihat dari tipologi kasus sengketa pertanahan tersebut, salah satunya ada sengketa mengenai batas tanah, di mana terdapat 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. Berdasarkan data yang diambil dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo melalui wawancara, sengketa mengenai batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo terhitung jarang terjadi dalam 3 (tiga) tahun terakhir. Dari data tersebut, baru ada 2 (dua) kasus sengketa batas tanah yang kasusnya sudah selesai, sisanya masih dalam proses bahkan ada yang belum selesai sejak setahun yang lalu.

Data sengketa batas tanah yang ada di Kabupaten Sukoharjo tersebut tercatat ada yang terjadi pada tahun 2021 dan tahun 2022, masing-masing terjadi di Kelurahan Kartasura dan Desa Geneng, Kabupaten Sukoharjo. Dari keduanya, penyebab sengketa batas tanah yang terjadi dapat dilihat berdasarkan kronologi terjadinya sengketa batas tanah yang telah ditelusuri melalui wawancara terhadap beberapa pihak yang bersangkutan dengan kasus sengketa batas tanah tersebut. Berkaitan dengan penyebab dari kasus sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo tersebut, dapat diuraikan kronologinya sebagai berikut:

- a. Kasus sengketa batas tanah antara Ali Barokah dan Erlina Desmawati di Kelurahan Kartasura, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo

Kasus ini terjadi pada bulan Maret tahun 2021 lalu sejak diterimanya surat pengaduan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Pihak yang bersengketa merupakan warga Kelurahan Kartasura, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, yaitu Ali Barokah sebagai pemohon dan Erlina Desmawati sebagai termohon. Tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1801/Kartasura, atas nama Ali Barokah seluas 224 m² yang dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1802/Kartasura atas nama Erlina Desmawati seluas 246 m² terletak di Kelurahan Kartasura, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah.

Sebelum adanya pengaduan dari pihak Ali Barokah, pada awalnya pihak Ali Barokah dan Erlina Desmawati masing-masing telah memiliki sertifikat tanah yang sah dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Dalam sertifikat tanah tersebut juga telah memuat batas-batas tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kemudian dalam realisasinya, pihak Ali Barokah membangun rumah di atas tanahnya namun bagian selatan tanahnya tersebut sengaja dibuat tidak mentok sampai batas tanah miliknya, sehingga tembok bangunan milik Ali Barokah tidak berbatasan langsung atau bersinggungan langsung dengan tembok milik Erlina Desmawati. Jadi, di antara bangunan milik Ali Barokah dan Erlina Desmawati tersebut ada sela ruang kecil seperti gang membentuk letter L di mana sisa tanah tersebut ada bagian milik Ali dan juga Erlina. Namun, pada kenyataannya pihak Erlina menggunakan seluruh sisa tanah tersebut dengan dijadikan sebagai tempat mencuci dan menjemur tanpa melakukan izin terlebih dahulu kepada pihak Ali Barokah. Dari situlah kemudian terjadi sengketa antara pihak Ali Barokah dengan pihak Erlina Desmawati.

- b. Kasus sengketa batas tanah antara Santini dan Amelia Budhi Rahayu di Desa Geneng, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo

Kasus ini terjadi pada bulan Mei tahun 2022 lalu sejak diterimanya surat pengaduan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Pihak yang bersengketa merupakan warga Desa Geneng, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo, yaitu Santini yang merupakan ahli waris dari Hanafi Budi Maknawi sebagai pemohon dan Amelia Budhi Rahayu sebagai termohon. Tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 915/Geneng, atas nama Hanafi Budi Maknawi, Sertipikat Hak Milik Nomor 693/Geneng atas nama Amelia Budhi Rahayu, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1718/Geneng atas nama Sungadi yang

terletak di Desa Geneng, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah. Pada awalnya, pihak Amelia Budhi Rahayu memang membeli tanah dan mendaftarkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Geneng atas nama Amelia Budhi Rahayu seluas 69 m², di mana tanah tersebut bersebelahan dengan tanah milik Sungadi yang telah dibeli oleh (Alm.) Hanafi Budi Maknawi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 915/Geneng atas nama Hanafi Budi Maknawi seluas 21 m². Tanah milik (Alm.) Hanafi Budi Maknawi tersebut kemudian menjadi milik Santini selaku istri sekaligus ahli warisnya yang sah. Sebelumnya, tanah tersebut belum sempat dimanfaatkan atau dipergunakan oleh pihak Santini, namun kemudian setelah pihak Amelia Budhi Rahayu membangun rumah di sebelah tanah Santini tersebut, Amelia memanfaatkan tanah milik Santini seluas 21 m² sebagai garasi mobil. Selang beberapa waktu, pihak Santini menyadari akan hal tersebut, yang mana terjadilah sengketa dan selanjutnya pihak Santini mengirim surat pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan kronologi kedua kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Sukoharjo yang telah diuraikan di atas, maka dapat dilihat bahwa sengketa batas tanah tersebut terjadi akibat adanya kesalahpahaman, ketidaktahuan, dan juga ada unsur kecurangan dari salah satu pihak. Hal tersebut dibuktikan dalam penelusuran yang telah dilakukan di Desa Geneng, di mana diakui oleh pihak Ketua RT 01 di Dukuh Gawok, Desa Geneng, Maryanto, bahwa sengketa yang terjadi merupakan kesalahpahaman di antara kedua belah pihak akibat ketidaktahuan dari salah satu pihak, yaitu pihak Amelia Budhi Rahayu.

Sedangkan dalam penelusuran kasus sengketa batas tanah yang ada di Kelurahan Kartasura, diketahui bahwa pihak Erlina Desmawati dinilai sengaja menggunakan dan memanfaatkan sisa tanah tersebut untuk kepentingan pribadinya. Hal ini dapat dilihat dari kesaksian pihak Ali Barokah yang mengatakan bahwa selama pihak Erlina Desmawati menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut, pihak Erlina tidak pernah meminta izin kepada pihak Ali sama sekali. Selain itu, pihak Erlina tidak pernah menggubris pesan yang ditulis dan ditempel oleh pihak Ali di dinding yang berada di tanah tersebut.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah yang Ada di Kabupaten Sukoharjo

Sering terjadi problematika sengketa dibidang pertanahan, yakni dengan menjadikan tanah sebagai salah satu permasalahan antar pihak. Dengan ini, upaya yang dapat dilakukan yakni meningkatkan upaya preventif atau pencegahan sebelum terjadi sengketa. Baik dari hal yang sifatnya umum maupun khusus yang sering terjadi antara pihak-pihak

yang mengalami permasalahan sengketa ini (Hartana & Darmika, 2022). Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah.

Perselisihan yang terjadi pasti memerlukan upaya supaya perselisihan tersebut tidak berkelanjutan dan segera menemukan titik terang. Upaya penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui suatu wadah seperti lembaga Negara yang turut dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Oleh karena itu dibentuklah Badan Pertanahan Nasional, yang dikuatkan dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 (lebih ditegaskan kembali dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional).

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, untuk menentukan upaya yang tepat dalam menyelesaikan sengketa, dilihat dari klasifikasi kasus sengketa tanah tersebut. Sengketa tanah sendiri dibagi dalam tiga klasifikasi, yaitu (<https://nasional.tempo.co/read/1602659/3-macam-sengketa-tanah-paling-sering-terjadi-solusinya>, diakses pada 16 Juli 2023):

a. Kasus Berat

Melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

b. Kasus Sedang

Kasus sedang meliputi antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

c. Kasus Ringan

Yakni pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian ke pengadu atau pemohon.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, apabila kasus sengketa tersebut masih masuk dalam kategori kasus yang ringan, maka penyelesaiannya pasti diarahkan ke Badan Pertanahan Nasional. Melihat dari kasus sengketa batas tanah yang diteliti dalam skripsi ini, terlihat bahwa kedua kasus sengketa tersebut dapat dikategorikan dalam kasus yang ringan. Hal itu yang menjadikan kedua kasus sengketa tentang batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo tersebut tidak ada yang sampai lanjut ke Pengadilan, melainkan diselesaikan dengan mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan kasus sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo, upaya penyelesaiannya dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Antara Ali Barokah dan Erlina Desmawati di Kelurahan Kartasura, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo.

Kasus ini terjadi pada bulan Maret tahun 2021 lalu sejak diterimanya surat pengaduan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Sebelum adanya pengaduan dari pihak Ali Barokah, pada awalnya pihak Ali Barokah dan Erlina Desmawati masing-masing telah memiliki sertifikat tanah yang sah dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1801/Kartasura, atas nama Ali Barokah seluas 224 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1802/Kartasura atas nama Erlina Desmawati seluas 246 m² terletak di Kelurahan Kartasura, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah. Dalam sertifikat tanah tersebut juga telah memuat batas-batas tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Kemudian dalam realisasinya, pihak Ali Barokah membangun rumah di atas tanahnya namun bagian selatan tanahnya tersebut sengaja dibuat tidak mentok sampai batas tanah miliknya, sehingga tembok bangunan milik Ali Barokah tidak berbatasan langsung atau bersinggungan langsung dengan tembok milik Erlina Desmawati. Jadi, di antara bangunan milik Ali Barokah dan Erlina Desmawati tersebut ada sela ruang kecil seperti gang membentuk letter L di mana sisa tanah tersebut ada bagian milik Ali dan juga Erlina. Namun, pada kenyataannya pihak Erlina menggunakan seluruh sisa tanah tersebut dengan dijadikan sebagai tempat mencuci dan menjemur tanpa melakukan izin terlebih dahulu kepada pihak Ali Barokah. Dari situlah kemudian terjadi sengketa antara pihak Ali Barokah dengan pihak Erlina Desmawati.

Upaya penyelesaian sengketa batas tanah pada kasus yang terjadi di Kelurahan Kartasura, diselesaikan dengan cara mediasi yang diselenggarakan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Hal ini diawali dengan surat pengaduan yang dikirim oleh pihak Ali Barokah kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Dari surat pengaduan tersebut, pihak BPN Kabupaten Sukoharjo melakukan penelitian terhadap kasus tersebut yang kemudian diadakan mediasi di Kantor ATR/BPN Kabupaten Sukoharjo.

Mediasi tersebut dihadiri oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Penata Pertanahan Pertama, Staf-staf Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, serta kedua pihak yang bersengketa, yaitu Ali Barokah dan Erlina Desmawati. Mediasi tersebut berlangsung di ruang mediasi yang ada di Kantor ATR/BPN Kabupaten Sukoharjo pada tanggal 20 April 2021, yang kemudian dalam mediasi tersebut langsung tercapai kesepakatan dengan beberapa poin yang disepakati bersama.

Kesepakatan yang dicapai dari hasil mediasi antara Ali Barokah dengan Erlina Desmawati yaitu:

- 1) Bahwa Ali Barokah telah melakukan pemasangan batas-batas tanah miliknya sesuai dengan bidang tanah yang dibeli.
- 2) Bahwa Ali Barokah menginginkan apabila Erlina Desmawati akan menggunakan dan memanfaatkan bidang tanah tersebut harus sejjin Ali Barokah.
- 3) Bahwa pembangunan tembok permanen harus sesuai dengan batas bidang tanah dengan disaksikan Ketua RT atau Perangkat Desa.
- 4) Bahwa terhadap keinginan Ali Barokah tersebut Erlina Desmawati sepakat/menyetujui untuk menghentikan segala bentuk aktifitas di atas tanah sengketa tersebut dan bersedia melakukan pembangunan tembok permanen sesuai dengan batas bidang tanah dengan disaksikan Ketua RT atau Perangkat Desa.

Setelah kesepakatan dalam mediasi tersebut, ternyata pihak Erlina Desmawati tidak langsung melaksanakan apa yang tertulis dalam hasil mediasi, karena ia beberapa kali masih menggunakan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut. Kemudian dari pihak Ali Barokah menegur lewat tulisan untuk tidak menggunakan tanah itu lagi dan menyuruh untuk membereskan barang-barangnya di tanah tersebut, namun ternyata tidak digubris. Akhirnya Ali menegur secara langsung, barulah Erlina berhenti menggunakan tanah tersebut. Namun, meskipun Erlina tidak menggunakan tanah tersebut lagi, ternyata ia tidak juga membereskan barang-barangnya yang ada di tanah

tersebut. Oleh karena itu, kasus sengketa batas tanah ini telah selesai dengan tercapai kesepakatan, namun terasa seperti mengambang akibat salah satu pihak sulit untuk berkompromi.

b. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Antara Santini dan Amelia Budhi Rahayu di Desa Geneng, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo.

Kasus ini terjadi pada bulan Mei tahun 2022 lalu sejak diterimanya surat pengaduan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Pada awalnya, pihak Amelia Budhi Rahayu memang membeli tanah dan mendaftarkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 693/Geneng atas nama Amelia Budhi Rahayu seluas 69 m², di mana tanah tersebut bersebelahan dengan tanah milik Sungadi yang telah dibeli oleh (Alm.) Hanafi Budi Maknawi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 915/Geneng atas nama Hanafi Budi Maknawi seluas 21 m². Tanah milik (Alm.) Hanafi Budi Maknawi tersebut kemudian menjadi milik Santini selaku istri sekaligus ahli warisnya yang sah.

Sebelumnya, tanah seluas 21 m² milik Santini tersebut belum sempat dimanfaatkan atau dipergunakan oleh pihak Santini, namun kemudian setelah pihak Amelia Budhi Rahayu membangun rumah di sebelah tanah Santini tersebut, Amelia memanfaatkan tanah milik Santini seluas 21 m² sebagai garasi mobil. Selang beberapa waktu, pihak Santini menyadari akan hal tersebut, yang mana terjadilah sengketa dan selanjutnya pihak Santini mengirim surat pengaduan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo.

Dari surat pengaduan yang dikirim oleh pihak Santini tersebut kemudian pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo melakukan penelitian terhadap kasus sengketa batas tanah tersebut. Penelitian yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Sukoharjo dilaksanakan dengan melalui beberapa prosedur, yaitu:

- 1) Kajian kasus
- 2) Gelar kasus awal
- 3) Penelitian
- 4) Ekspos hasil penelitian
- 5) Rapat koordinasi
- 6) Gelar kasus akhir
- 7) Penyelesaian kasus

Dalam penelitiannya tersebut, pihak BPN memutuskan untuk mempertemukan kedua pihak yang bersengketa sebagai upaya mediasi serta melakukan pengukuran ulang dan pencocokan data terhadap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut. Mediasi tersebut dilakukan di tempat di mana merupakan tanah yang menjadi objek sengketa, dihadiri oleh Petugas Ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Dari mediasi tersebut, para pihak pun mencapai kesepakatan untuk damai dan menyetujui batas-batas yang telah terpasang dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Tindak lanjut dari kesepakatan tersebut yaitu pengembalian hak milik atas tanah yang menjadi objek sengketa kepada pihak Santini selaku ahli waris dari (Alm.) Hanafi Budi Maknawi sekaligus pemilik sah tanah tersebut.

Penyelesaian sengketa telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Untuk menyelesaikan kasus-kasus konflik dan sengketa tanah, yang bersifat perdata, penyelesaian oleh pengadilan dilakukan berdasarkan ketentuan HIR/RBG, dan penyelesaian secara di luar pengadilan dengan menggunakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)* (Kurniati, 2016).

Terkait langkah-langkah dalam penanganan dan penyelesaian sengketa tanah, perlu memperhatikan beberapa hal, Pertama, masalah tanah membedakan antara sengketa, konflik dan masalah tanah. Sengketa tanah sendiri merupakan sengketa antara perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berimplikasi luas. Sengketa tanah adalah sengketa tanah, baik yang melibatkan perorangan, kelompok, organisasi maupun badan hukum yang bias atau mempunyai pengaruh yang luas. Sekarang, masalah tanah itu sendiri adalah sengketa tanah, yang harus ditangani dan diselesaikan melalui peradilan.

Kedua, aturan ini memisahkan penanganan sengketa dan penyelesaian konflik berdasarkan penerimaan laporan. Pasal 4 Permentan No. 11 Tahun 2016 membedakan jenis laporan dalam dua hal, yaitu inisiatif kementerian dan pengaduan masyarakat. Dengan dua mekanisme pelaporan tersebut, proses administrasi individual dan pencatatan proses pengaduan yang masuk terpisah.

Namun, tidak ada perbedaan dalam bagaimana menindaklanjuti setelah pengamatan dan keluhan didaftarkan. Temuan dan pengaduan ini menjadi sasaran analisis mendalam untuk mengukur dan menentukan apakah masalah tanah termasuk dalam yurisdiksi Kementerian. Menurut Pasal 11 Ayat 3 Peraturan Menteri Pertanian Nomor 11 Tahun 2016, setiap perbedaan pendapat atau konflik merupakan kewenangan Kementerian, dalam hal ini Kementerian Perencanaan Daerah dan Perdesaan.

Sengketa atau konflik tersebut antara lain, tetapi tidak terbatas pada, pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur pendaftaran dan/atau hak atas tanah bekas ulayat, kesalahan prosedur penetapan dan/atau pendaftaran hak atas tanah, dan kesalahan prosedur dalam penetapan tanah kosong, hak huni atau hak milik atas tanah, bila ternyata salah satu dasar hukumnya salah. Terlepas dari ketidaksepakatan atau kontradiksi tersebut, Departemen Pertanahan dan Perencanaan Wilayah tidak memiliki kewenangan untuk menangani masalah pertanahan. Namun, Kementerian Pertanian dan Perencanaan Daerah dapat mengambil inisiatif untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik melalui mediasi.

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan. Bahkan di pengadilan sendiri, khusus mengenai perkara perdata diharuskan terlebih dahulu melakukan mediasi sebelum diperiksa perkaranya oleh hakim (Kurniati et al., 2021). Mediasi dapat dicapai apabila para pihak sepakat untuk berunding sesuai dengan prinsip musyawarah untuk mencapai kesepakatan demi kepentingan semua pihak. Jika salah satu pihak menolak, penyelesaian akan diselesaikan menurut ketentuan hukum. Secara teknis, mediasi dilakukan dalam waktu 30 hari jika mediatornya dari kementerian, Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan.

Apabila dalam mediasi tercapai kesepakatan, maka tercapai kesepakatan damai berdasarkan protokol mediasi yang mengikat para pihak. Perjanjian perdamaian tersebut kemudian didaftarkan di kantor pendaftaran pengadilan negeri setempat untuk mendapatkan kekuatan hukum yang mengikat. Perlu dicatat bahwa jika para pihak atau salah satu pihak yang bersengketa tidak dapat hadir setelah tiga undangan yang wajar, mediasi dianggap dihentikan. Oleh karena itu, para pihak diundang untuk menyelesaikan setiap perbedaan pendapat atau konflik dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yang ketiga menyangkut eksekusi. Keputusan tentang perselisihan atau perselisihan dilakukan oleh kepala otoritas negara. Keputusan harus dilaksanakan kecuali ada alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya. Pasal 33(2) Permentan No. 11 Tahun 2016 menyebutkan ada tiga alasan yang sah atas penundaan pelaksanaan. Ketiganya, yakni sertifikat yang akan disita oleh polisi, kejaksaan, pengadilan atau aparat penegak hukum lainnya, tanah-tanah yang akan dibatalkan tunduk pada hukum hipotek dan bidang-bidang tanahnya dialihkan kepada pihak lain.

Aspek keempat terkait dengan penggunaan kasus. Dalam konteks ini, kasus-kasus diadili di hadapan pengadilan sipil atau tata usaha daerah (TUN) yang melibatkan Kementerian Pertanahan dan Perencanaan Daerah. Jika kementerian kalah dalam gugatan, kementerian dapat mengambil tindakan hukum, termasuk perlawanan (*verzet*), banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap harus dilaksanakan kecuali ada alasan yang kuat untuk menundanya, termasuk subjek putusan, jika ada putusan lain yang bertentangan, subjek putusan saat ini diblokir atau ditangkap oleh pihak kepolisian atau kejaksaan yang dikehendaki. , pengadilan atau lembaga penegak hukum lainnya dan alasan lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (<https://www.hukumonline.com/berita/a/ini-poin-penting-dalam-peraturan-penyelesaian-kasus-pertanahan-lt570e587650717/>, diakses pada 17 Juli 2023).

Dari penjelasan mengenai tata urutan, prosedur, dan tahapan dalam penanganan dan penyelesaian sengketa, dapat dilihat bahwa upaya penyelesaian sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo telah melalui upaya penyelesaian yang tepat. Hal ini dikarenakan sengketa batas tanah yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo tersebut merupakan kasus sengketa pertanahan dengan kategori ringan, sehingga dalam penyelesaiannya dapat dilakukan musyawarah untuk mencapai kesepakatan dalam mediasi melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Hasil dari mediasi yang dilakukan juga telah mencapai kesepakatan antar kedua belah pihak dalam 1 (satu) kali proses mediasi, hal inilah yang memudahkan dalam proses penanganan dan penyelesaian sengketa batas tanah.

IV. KESIMPULAN

1. Dilihat dari kronologi kedua kasus sengketa batas tanah di Kabupaten Sukoharjo, maka dapat dilihat bahwa penyebab sengketa batas tanah tersebut terjadi akibat adanya kesalahpahaman, ketidaktahuan, dan juga ada unsur kecurangan dari salah satu pihak. Hal ini dibuktikan dalam wawancara yang telah dilakukan di Desa Geneng, di mana diakui oleh pihak Ketua RT 01 Dukuh Gawok, Desa Geneng, Maryanto, bahwa sengketa yang terjadi merupakan kesalahpahaman di antara kedua belah pihak akibat ketidaktahuan dari salah satu pihak, yaitu pihak Amelia Budhi Rahayu. Sedangkan dalam kasus sengketa batas tanah yang ada di Kelurahan Kartasura, diketahui bahwa pihak Erlina Desmawati dinilai sengaja menggunakan dan memanfaatkan sisa tanah tersebut untuk kepentingan pribadinya. Hal ini dapat dilihat dari kesaksian pihak Ali Barokah yang mengatakan bahwa selama pihak Erlina Desmawati menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut, pihak Erlina tidak pernah meminta izin kepada pihak Ali sama sekali.
2. Kasus sengketa yang masih masuk dalam kategori kasus yang ringan, maka penyelesaiannya pasti diarahkan ke Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaiannya, BPN akan mengarahkan untuk dilakukan mediasi agar dapat tercapai kesepakatan oleh kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa di BPN juga perlu melalui beberapa prosedur, yaitu kajian kasus, gelar kasus awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar kasus akhir, dan penyelesaian kasus. Dalam kedua kasus sengketa tersebut, penyelesaiannya dilakukan dengan melalui mediasi yang difasilitasi oleh BPN, di mana kemudian langsung tercapai kesepakatan di antara kedua belah pihak yang bersengketa tersebut. Dalam hal ini, mediasi dapat terlaksana apabila para pihak menyetujui untuk melakukan perundingan dengan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Apabila dari mediasi tersebut tidak mencapai kesepakatan setelah 2 (dua) kali mediasi, maka penyelesaian sengketa diserahkan kembali kepada para pihak sehingga penyelesaiannya dapat melalui lembaga peradilan.

REFERENSI

- Ardani, M. N. (2019). Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. 6, 45–62.
- Diswan, M. (2013). Fungsi dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Hukum dan Perundang-Undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Takalar.
- Dwi Arjanto, 3 Macam Sengketa Tanah Paling Sering Terjadi, Solusinya?, dikutip dari laman: <https://nasional.tempo.co/read/1602659/3-macam-sengketa-tanah-paling-sering-terjadi-solusinya>; diakses pada 16 Juli 2023.
- Hartana, & Darmika, P. (2022). UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI SEBAGAI JALUR ALTERNATIF. 10(3), 327–336.
- Kurniati, Madiung, B., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 144–151. <https://doi.org/10.35965/jpan.v3i2.662>
- Kurniati, N. (2016). "Mediasi-Arbitrase" Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sosiohumaniora*, 18(3), 197. <https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v18i3.10008>
- Negara, C. U. K. K., Pratiwi, N. W. W., & Maylinda, P. D. (2021). Urgensi Sistem Pengamanan pada Sertifikat Tanah Digital. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(9), 832–855. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.91>
- NNP, Ini Poin Penting dalam Peraturan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dikutip dari laman: <https://www.hukumonline.com/berita/a/ini-poin-penting-dalam-peraturan-penyelesaian-kasus-pertanahan-lt570e587650717/>; diakses pada 17 Juli 2023.
- Nugraha, J. P., Kurniawan, A. P., Putri, I. D., Wicaksono, R. K., & Tarisa, T. (2022). Penerapan Blockchain untuk Pencegahan Sertipikat Tanah Ganda di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Widya Bhumi*, 2(2), 123–135. <https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.43>
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (2023). The Significance of Blockchain Implementation in the Issuance of Land E-Certificates : Examples from Ghana and Germany. 21(3), 665–682.
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89–95.
- Tjukup, I. K., Siki Layang, I. W. B., Martana, N. A., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Arsha Putra, I. P. R., Purnawan, K. W., Sari, M. D. S. M., Pundari, K. N., & Tribuana, P. A. R. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitas*, 180–188. <https://doi.org/10.24843/ac.2016.v01.i02.p05>