

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM DESA TAWANG DAN TINJAUAN KEPENTINGAN MEMASANG TANDA BATAS**

#### **2.1 Tinjauan Desa Sebagai obyek Penelitian**

Desa merupakan kesatuan wilayah yang dihuni oleh sejumlah keluarga yang mempunyai sistem sendiri. Dalam UU Nomer 32 Tahun 2004 disebutkan pengertian Desa sebagai kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah, yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Uraian diatas menunjukkan bahwa desa memiliki unsur daerah, penduduk, dan tata kehidupan. Obyek penelitian yang dilakukan oleh Penulis dilakukan di Desa Tawang, Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang pada pola pemukiman desa yang mengelompok "*Nucleated Village*", yaitu pemusatan penduduk desa hidup menggerombol yang dipengaruhi oleh faktor tanah yang subur memikat untuk penduduk berdiam mengelompok.

Faktor tanah yang subur tersebut sangat berpengaruh pada pola berpikir masyarakat desa yang saling mempertahankan tanahnya, karena pada umumnya masyarakat desa bermata pencaharian sebagai petani. Alhasil tanah menjadikan obyek dominan yang dipertahankan sebagai sumber kehidupan masyarakat desa. Hal sebagaimana diuraikan hidup berkelompok masyarakat di Desa tawang saling berdekatan antara satu dengan yang lainnya hal tersebut menjadi satu pokok

mengenai hakekat dari hubungan manusia dengan sesamanya khususnya mempertahankan tanah yang dimiliki.

### **2.1.1 Kondisi Geografis Desa Tawang**

Desa Tawang adalah desa yang terletak dibagian ujung dari Kabupaten Semarang, yakni berbatasan dengan wilayah Boyolali dan Solo. Sebagian masyarakat produktif lebih memilih belajar dan bekerja di Solo daripada di wilayah pusat pemerintahan Kabupaten Semarang. Dilihat dari ketinggian wilayah desa Tawang berada pada 620 Mdpl dari permukaan air laut dengan curah hujan rata-rata 176 sampai dengan 250 mm/Tahun, serta suhu rata-rata per-tahun adalah 19 sampai dengan 32 drajat celcius. Adapun batas-batas bersebelahan dengan Desa Tawang, meliputi:

Utara : Desa Bakalrejo, Kecamatan Susukan;

Selatan : Desa Rogomulyo, Kecamatan Kaliwungu;

Timur : Desa Pentur, Kecamatan Simo, Kabupaten Boyolali;

Barat : Desa Tipik, Kecamatan Susukan.

Luas wilayah Desa Tawang 688,139 Ha, dengan perincian penggunaan lahan tanah sawah seluas 185,600 Ha, tegalan seluas 172,600 Ha, Bangunan/Pekarangan seluas 313,065, Pasar 0,300 Ha, kuburan 0,700 Ha, sekolah 1.500 Ha dan penggunaan lainnya 16,75 Ha. Dengan luas tersebut desa Tawang memiliki 11 dusun, dusun yang terletak pada batas administrasi pinggiran desa Tawang adalah dusun Onto-onto, Dilem, Lodok, Glagah Ombo, Ngebuk dan Gondang. Sedangkan yang berada ditengah adalah dusun Tawang 1, 2, 3, 4, dan dusun Langon.

### 2.1.2 Profil Desa Tawang

Pusat pemerintahan desa Tawang terletak dibalai desa dengan sarana dan prasarana Aparatur pemerintahan sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Sarana/Prasarana Desa Tawang**

No	Sarana/Prasarana	Lokasi Dusun	Jumlah
1.	Balai Desa	Tawang 2	1
2.	Kantor Desa	Tawang 2	1
3.	Kantor BPD	Tawang 2	1
4.	Kantor LKMD	Tawang 2	1
5.	Kantor PKK	Tawang 2	1
6.	Sekolah Dasar	Onto-onto, Tawang 2 dan 4	3
7.	Madrasah Ibtidaiyah	Tawang 1 dan Ngebuk	2
8.	Puskesmas	Tawang 4	1

Sumber : Wawancara dengan Ibu Sutirah Kepala Dusun Gondang 29 Maret 2017

Berdasarkan Tabel 2.1 tentang Sarana/Prasarana yang ada di Desa Tawang maka dapat disimpulkan sarana/prasarana Balai Desa terletak di dusun Tawang 2 jika dilihat tidak akses menuju dusun masih sulit karena jalannya masih kurang baik (berbatu kerikil dan terjal tanah berlumpur). Kegiatan penyuluhan dalam PRONA biasa ditempatkan di Balai Desa lokasi target percepatan pendaftaran tanah sistematis. Jika mengingat akses jalan yang kurang baik tersebut maka tidak memungkinkan penyuluhan ditempatkan pada Balai Desa Tawang.

Sebagian besar masyarakat yang ada di Desa Tawang bermata pencaharian sebagai petani dan sedikit dari mereka yang bekerja sebagai pegawai dan sebagai pedagang. Adapun pekerjaan penduduk Desa Tawang, sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Mata Pencaharian Penduduk Desa Tawang**

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani	619
2.	Pengrajin Industri	6
3.	Buruh Tani	1.017
4.	Industri	140
5.	Bangunan	362
6.	Perdagangan	351
7.	Pengangkutan	57
8.	PNS/POLRI/ABRI	32
9.	Pegawai Swasta	88
10.	Pensiunan	6
11.	Pengusaha Industry (besar/kecil/sedang)	8
12.	Lain-lain	946

Sumber : Wawancara dengan Ibu Sutirah Kepala Dusun Gondan, 29 Maret 2017.

Berdasarkan Tabel 2.1 tentang Mata Pencaharian penduduk desa Tawang dapat disimpulkan, jika dilihat pada kenyataannya Sehari-hari mata pencaharian penduduk banyak ditekuni sebagai buruh tani. Oleh sebab itulah penduduk lebih mengutamakan untuk bekerja sehari-hari di lahan pertanian yang dikerjakan.

## **2.2 Tinjauan Kepentingan Tanda Batas Untuk Kepastian Obyek Bidang Tanah.**

Batas dapat didefinisikan sebagai garis (sisi) yang menjadi perhinggaan suatu bidang (ruang, daerah, dsb). Makna lain merujuk pada suatu pemisah antara (ruang, bidang, dsb), sedangkan tanda diartikan sebagai ciri dari pada bukti yang secara sengaja dibuat oleh manusia, dalam pemahaman lebih dekat mengenai tanda batas maka suatu monumen yang terletak karena perbuatan manusia sebagai pemisah antara kepemilikan ruang, bidang dsb dengan pemilik yang bersebelahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diawali dengan kepastian obyek hak untuk menentukan luas, letak, bentuk geometris serta tanda yang merujuk kepada suatu bidang pemilikan tanah bagi pemohon.

Berdasarkan kedua istilah diatas maka dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah melalui kegiatan pengukuran, tanda batas merupakan suatu kepentingan yang diutamakan dalam pelaksanaan kegiatan pengukuran. Menurut Prof. Boedi Harsono, Hal sebagaimana dimaksud penting disampaikan dengan tujuan :

*“untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang;bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.”<sup>1</sup>*

Dengan adanya pendapat dari uraian diatas maka makna dari kata “*ditetapkan*” ditujukan untuk kesepakatan dengan pihak-pihak bersebelahan yang dilaksanakan oleh satuan tugas pengumpulan data fisik dan para pihak yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan asas Kontradiktur Delimitasi. Kepentingan “*ditempatkan*” tanda-tanda batas dapat disimpulkan sebagai kewajiban bagi pemilik obyek bidang tanah untuk menanam tanda-tanda batas pada setiap sudut bidang tanah yang akan dilakukan pengumpulan data fisik.

Sebagaimana diuraikan tentang tanda batas diatas pastinya memberikan fungsi dari sebuah keharusan yang dilaksanakan, adapun fungsinya adanya penempatan tanda batas dapat disimpulkan sebagai berikut:

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono Op.Cit., hlm. 489.

1. Memberikan kepastian obyek kepemilikan bidang tanah bagi pemilik tanah;
2. Adanya kepastian bentuk bidang serta nilai luas sesuai dengan penempatan tanda batas;
3. Mengurangi adanya sengketa batas atau perselisihan dengan para pihak yang berbatasan;
4. Jika terjadi sanggahan data fisik maka dapat digunakan sebagai pengukuran ulang.

Uraian diatas menunjukkan bahwa keharusan bagi pemilik bidang tanah untuk memasang tanda batas tidak hanya dijalankan saja, Akan tetapi memiliki fungsi yang bermanfaat guna jaminan suatu obyek bidang tanah yang dimiliki. Selain itu rasa aman bagi pemilik jika dikemudian hari terjadi sengketa maka dengan adanya penempatan tanda batas tersebut akan memudahkan proses pengembalian batas bagi guna pembuktian yang kuat dan sah telah terdaftar dan ada pada gambar ukur yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

### **2.2.1 Ketentuan Bentuk Serta Tata Cara Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah.**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan yang diharuskan pada bahan, bentuk, ukuran serta konstruksi tanda-tanda batas dijelaskan lebih rinci pada Peraturan Menteri Negara Agraria Nomer 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 22 meliputi:

- (1) Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:
  - a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau

- b. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau
  - c. kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 m dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul di permukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 m dari ujung bawah terlebih dulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,70 m yang merupakan salib; atau
  - d. Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,20 m x 0,20 m dan tinggi sekurang-kurangnya 0,40 m, yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau
  - e. Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 m persegi dan panjang 0,50 m, yang 0,40 m dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton di tengah-tengahnya dipasang paku atau besi.
- (2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
- a. Pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau
  - b. Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada bagian yang muncul di atas tanah dicat merah, atau
  - c. Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib , dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 x 0,05 x 0,7m; Pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah; atau
  - d. Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen atau beton yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 m x 0,30 m dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 m, dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 x 0,70 x 0,40m, atau
  - e. Pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, yang dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.
- (3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas merupakan ketentuan yang berlaku sehubungan dengan bahan, bentuk, ukuran serta konstruksi tanda-tanda batas guna pelaksanaan pengukuran sebab dari adanya peraturan tersebut jelas tidak bisa diabaikan. Pada hakikatnya semua yang sudah diatur dalam ketentuan yang berlaku mempunyai maksud perlindungan kepastian obyek tanah bagi pemilik dalam pendaftaran tanah, selain hal tersebut sebagaimana maksud dari uraian diatas jelas dengan ditanam tanda batas sesuai ketentuan yang sudah diatur pihak-pihak bersebelahan mengetahui dan menyetujui adanya tanda batas yang telah ditanam.

Sehubungan dengan uraian serta tata cara pemasangan tanda batas diatas maka sebagaimana maksud mengetahui dan menyetujui dimaksudkan agar :

*“Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjanggaris batas bidang tanah tersebut. 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.”<sup>2</sup>*

Berdasarkan uraian diatas jelas tata cara dan ketentuan menjadi keterpaduan dalam pengumpulan data fisik guna kepastian obyek bidang tanah, sebagaimana hasil pengukuran adalah data nyata yang dikumpulkan dan dituangkan dalam gambar ukur. Untuk dari keperluan tersebut dimaksudkan agar obyek bidang tanah secara jelas sesuai dengan bentuk nyata yang dilakukan pengukuran pada setiap sudut bidang yang sudah ditanam tanda batas bagi pemilik bidang tanah.

---

<sup>2</sup> Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, *Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah*, Badan Pertanahan Nasional, 1998, hlm. (5-3).



### **2.2.2 Penetapan Batas-batas Bidang Tanah.**

Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dahulu. Dalam pendaftaran tanah sistematis pengumpulan data fisik adalah satgas pengukuran dan pemetaan yang bekerja atas nama panitia adjudikasi sebagaimana telah diatur didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap maka disebutkan dalam Pasal 5 ayat (2) susunan panitia adjudikasi terdiri dari:

- a. Seorang panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai kantor pertanahan;
- b. Susunan anggota terdiri dari:
  - 1) Seorang pegawai Kantor Pertanahan yang membidangi urusan Infrastruktur pertanahan;
  - 2) Seorang pegawai Kantor Pertanahan yang membidangi urusan hukum pertanahan;
  - 3) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
  - 4) Anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Merujuk pada uraian diatas maka dalam penetapan batas tanah hak yang terdiri dari satgas pengumpulan data fisik pada prinsip nya meliputi:

- 1) Prinsip dasar penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya, dan berdasarkan kesepakatnya dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan.
- 2) Berdasarkan penunjukan batas sebagaimana dijelaskan diatas, Pengumpulan data fisik menetapkan batas tersebut dituangkan dalam d.i 201.

- 3) Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam waktu yang ditentukan, Pengumpulan data fisik berdasarkan penunjukan pemegang hak atas tanah menetapkan batas sementara dan dicatat dalam d.i 201 ruang I.3 (ruang sketsa bidang tanah) dan pada gambar ukurnya.
- 4) Dalam hal pemegang hak atas tanah dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada waktu yang telah ditentukan, Penetapan batas sementara dilakukan oleh pengumpulan data fisik berdasarkan batas fisik yang kelihatan, misalnya pagar, pematang dan lain-lain serta penetapan batas sementara tersebut dicatat pada d.i 201 ruang I.3 (ruang sketsa bidang tanah) serta Gambar ukurnya.
- 5) Contoh catatan tersebut pada butir (3) dan (4) berbunyi :  
 “Batas yang ditetapkan sifatnya sementara, disebabkan karena pemegang hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada ditempat atau tidak bersedia menunjukkan batas”<sup>3</sup>

Sejalan dengan maksud adanya panitia adjudikasi dalam membentuk satgas pengumpulan data fisik serta prinsip-prinsip dalam penetapan batas hak jelas dalam pelaksanaan pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Akan tetapi kenyataanya dalam pelaksanaan pengukuran terhambat karena masyarakat belum memhamai pentingnya diletakan dan ditanam tanda batas pada sudut bidang tanah, Alhasil banyak terjadi perbedaan pendapat dari pemilik bidang tanah dan juga pemilih bidang tanah yang berbatasan.

### **2.2.3 Kewajiban Pemilik Obyek Tanah Untuk Memasang Tanda Batas.**

Kewajiban didefinisikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan. Hal sebagaimana sudah diatur tentunya memiliki maksud dan tujuan agar terwujudnya

---

<sup>3</sup> Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Op.Cit., hlm. (5-1, 5-2).

keadaan lingkungan yang nyaman bagi seluruh hubungan interaksi orang dengan orang lain, Ridwan HR mengemukakan pendapat:

*“Dalam pergaulan ditengah Masyarakat, banyak terjadi hubungan hukum yang muncul sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subyek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum “rechtsbetrekking”, yakni interaksi antara subyek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Agar hubungan hukum antar subyek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang, dan adil, dalam arti setiap subyek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya.”<sup>4</sup>*

Dengan adanya pendapat diatas maka hukum diciptakan sebagai suatu sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban agar dapat menjalankan kewajibannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Dalam pendaftaran tanah maka hak dimaksud secara wajar atas kepemilikan obyek bidang tanah dengan menjalankan kewajiban yang dibebankan dalam memasang tanda batas pada setiap sudut bidang tanah yang dimilikinya. Maksud dari pada kerangka berfikir ini ditujukan untuk menciptakan suasana hubungan secara harmonis, seimbang, damai, dan adil.

Sebagaimana telah diuraikan diatas hal yang diwajibkan bagi pemilik bidang tanah memasang tanda batas telah dilakukan upaya pemerintah agar mencapai tujuan harmonis, seimbang, damai dan adil bagi pemilik serta tetangga yang bersebelahan. Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur kewajiban didalam pasal 17 yang menjelaskan:

---

<sup>4</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 279.

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

Dengan adanya peraturan tersebut sudah jelas bahwa maksud dari upaya pemerintah agar mencapai tujuan harmonis, seimbang, damai dan adil bagi pemilik serta tetangga yang bersebelahan. Sebagaimana telah dijelaskan dalam kerangka berfikir diatas guna mencapai maksud tersebut seharusnya Masyarakat sebagai pemilik bidang tanah wajib menjalankan peraturan dalam upaya pemerintah memberikan hak atas tanah sebagai subyek pemilik yang disertakan data fisik obyek bidang tanah untuk menjalankan kewajiban yang telah dibebankan.

### **2.3 Permasalahan yang Timbul Akibat Tidak Dipasang Tanda Batas**

Konflik pertanahan dapat diartikan sebagai konflik yang lahir sebagai akibat adanya hubungan antar orang atau kelompok yang terkait dengan masalah bumi dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan maupun di dalam perut bumi. Istilah sengketa dan konflik pertanahan sering kali dipakai sebagai suatu padanan kata yang dianggap mempunyai makna yang sama. Akan tetapi sesungguhnya kedua istilah itu memiliki karakteristik yang berbeda. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI memberi batasan

mengenai sengketa, konflik maupun perkara pertanahan. Pasal 1 Peraturan Kepala BPN tersebut menyatakan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional. Dalam Penyelesaian sengketa pertanahan Maria, Sumardjono, mengemukakan pendapat:

“Penyelesaian sengketa melalui peradilan umum maupun Pengadilan PTUN sering dirasakan kurang efektif, dan bahwa pengadilan itu merupakan upaya terakhir bila upaya lain menemui jalan buntu, maka diusulkan untuk memanfaatkan cara penyelesaian sengketa alternatif diluar pengadilan, misalnya melalui lembaga mediasi (Sumardjono: “Pembentukan Arbitrase Pertanahan”, *Kompas*, 21 Juni 1995).<sup>5</sup>

Merujuk pada uraian diatas maka, kewajiban memasang tanda batas pada setiap sudut bidang tanah yang seharusnya dilaksanakan ditujukan untuk mendapatkan hak sebagaimana mestinya, akan tetapi jika hal tersebut tidak dilaksanakan dan menimbulkan adanya sengketa maka sangat merugikan bagi pemilik bidang tanah tersebut dengan mengingat penyelesaian sengketa melalui peradilan umum maupun PTUN sering dirasakan kurang efektif, berjalan lamban, dan mahal. Oleh karena itu penyelesaian sengketa di pengadilan menimbulkan banyak keluhan, maka masalahnya adalah bagaimana mencegah hal tersebut agar tidak menimbulkan akibat yang merugikan bagi pemilik tanah jika harus mengurus penyelesaian sengketa.

---

<sup>5</sup> Maria, Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007, hal.200.

Akar konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi serta diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan. Akar permasalahan konflik pertanahan dalam garis besarnya ditimbulkan oleh:

1. Konflik kepentingan, yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis;
2. Konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol perilaku sumberdaya yang tidak seimbang;
3. Konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan/ perilaku, perbedaan gaya hidup, idiologi atau agama/kepercayaan,
4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk/salah, pengulangan perilaku yang negatif;
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbea, dan perbedaan prosedur penilaian.

Jika ditinjau penyebab umum timbulnya konflik pertanahan dari segi faktor non hukum:

1. Tumpang tindih penggunaan tanah, Sejalan dengan waktu, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.
2. Nilai ekonomis tanah tinggi;
3. Kesadaran masyarakat meningkat, Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap masyarakatpun ikut berubah. Terkait tanah sebagai aset pembangunan, maka

muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi;

4. Tanah tetap, penduduk bertambah. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
5. Kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses masyarakat miskin.

Dengan tinjauan diatas maka dapat disimpulkan, Perubahan-perubahan nilai yang cepat dan mendadak dalam masyarakat adalah sesuatu yang lazim dan wajar terjadi, tetapi jika perubahan itu berlangsung cepat atau bahkan mendadak, perubahan tersebut dapat memicu terjadinya konflik sosial. Misalnya, pada masyarakat pedesaan yang mengalami proses industrialisasi yang mendadak akan memunculkan konflik sosial sebab nilai-nilai lama pada masyarakat tradisional yang biasanya bercorak pertanian secara cepat berubah menjadi individualis dan saling mempertahankan obyek tanah yang jadi miliknya.

### **2.3.1 Sengketa Batas**

Sengketa didefinisikan sebagai Sengketa perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait

dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.

Tipologi konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani. Tipologi konflik pertanahan yang ditangani Badan Pertanahan Nasional RI dikelompokkan menjadi 8 (delapan), terdiri dari masalah yang berkaitan dengan :

1. 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;
2. 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 sahnyanya penetapan atau perijinan di bidang pertanahan;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Deputi Sengketa Konflik Perkara BPN-RI. (2017). Dalam [http://bpn.go.id/Penyelesaian Sengketa Pertanahan](http://bpn.go.id/Penyelesaian_Sengketa_Pertanahan) Diunduh pada Tanggal 29 Maret Pukul 02:30 WIB



Dengan merujuk penyebab umum timbulnya konflik pertanahan jika ditinjau dari tipologi konflik pertanahan dalam hal sengketa batas adalah 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.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan, dan harkat diri seseorang. Di sisi lain, negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara. Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sebagai contoh masyarakat pedesaan yang hidup berkelompok dan saling berdekatan, maka memerlukan kepastian letak obyek tanah agar meminimalisir adanya sengketa batas yang mengakibatkan perbedaan pendapat antar individualis. Tidak hanya sengketa batas tanah yang semakin langka menjadi sumber masalah yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.

### **2.3.2 Pengembalian Batas**

Untuk keperluan sebagaimana dalam penyelesaian sengketa batas maka diperlukan pengembalian batas yang didasarkan dengan pengumpulan data fisik pertama kali. Akan tetapi jika dalam penetapan untuk pertama kali belum

menemui kesepakatan maka dalam pengembalian batas tidak dapat dilakukan. Dalam surveyor menemukan kembali titik batas bidang tanah didasarkan pada tanda batas yang diletakan ketika dilakukan pengukuran, akan tetapi hal tersebut tidaklah mudah dan berlangsung cepat.

Konflik di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik. Salah satu alternatif penyelesaian konflik (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan. Sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peras serta para pihak secara aktif. Maria, Sumardjono mengemukakan pendapatnya tentang mediasi jika dilihat dari:

“Segi positifnya adalah bahwa waktunya singkat, biaya ringan dan prosedurnya sederhana. Pihak yang bersengketa akan lebih *berdaya* dibandingkan dalam proses pengadilan karena mereka sendirilah yang menentukan hasilnya. Disamping itu para pihak akan lebih terbuka terhadap adanya nilai-nilai lain disamping faktor yuridis.”<sup>7</sup>

Sejalan dengan pendapat tersebut maka, mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*. Pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai kelebihan dari segi

---

<sup>7</sup> Maria, Sumardjono. Ibid., hlm.200.

biaya, waktu, dan pikiran bila dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan, di samping itu kurangnya kepercayaan atas kemandirian lembaga peradilan dan kendala administratif yang melingkupinya membuat lembaga pengadilan merupakan pilihan terakhir untuk penyelesaian sengketa.

Dalam upaya penyelesaian konflik pertanahan, Badan Pertanahan Nasional RI dengan Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan merupakan lembaga ADR penyelesaian konflik pertanahan yang dipandang mampu menghasilkan solusi yang mengarah pada *win-win solution*. Diluar dari pentingnya penanganan dan penyelesaian konflik pertanahan yang harus segera dilaksanakan, yang tidak kalah penting adalah bagaimana untuk mencegah agar tidak terjadi konflik paling tidak mampu meminimalisir terjadinya konflik pertanahan. Sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2012, upaya untuk mencegah terjadinya konflik pertanahan antara lain dengan:

1. Penertiban administrasi pertanahan;
2. Tindakan proaktif untuk mencegah dan menangani potensi konflik;
3. Penyuluhan hukum dan/atau sosialisasi program pertanahan; dan
4. Pembinaan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.

Dengan adanya Program percepatan pendaftaran tanah, maka perhatian khusus perlu digalakan adalah penyuluhan hukum dan/atau sosialisasi program pertanahan dan Pembinaan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat. Hal tersebut sangat penting jika dalam penyelesaian sengketa batas sangatlah rumit maka tindakan tersebut perlu dilakukan pendekatan lebih terkhusus diwilayah desa, Usaha-usaha tersebut harus ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan agraria yang mensejahterakan.