

PENYELESAIAN SENGKETA BATAS KEPEMILIKAN TANAH SECARA ADR DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Neni Yunia

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
Email: nenyunia@gmail.com

Abstrak

Penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut, Apa sebab - sebab terjadinya sengketa batas kepemilikan tanah dan bagaimana prosedur pengembalian batas tanah yang beda luas antara sertifikat dan keadaan fisik tanah ? dan Bagaimana proses penyelesaian sengketa batas tanah kepemilikan di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dengan cara *Alternative Dispute Resolution (ADR)*? Penelitian ini merupakan Penelitian *yuridis-empiris* yaitu : Penelitian secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pendekatan *Sosiologi* yang digunakan dalam kehidupan masyarakat atau pendekatan budaya masyarakat terutama yang berkenaan dengan pengukuran dan sengketa pengembalian batas tanah serta perselisihan lain yang akan di hadapi. Pengumpulan data dengan cara studi dokumen dan wawancara adapun tehnik analisis adalah kualitatif. Banyak hal penyebab terjadinya sengketa batas tanah antara lain adalah patok hilang, ukuran tidak sama dengan sertifikat, ada unsur kepentingan antara pemohon dengan batas lainnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya sengketa pengembalian batas tanah dengan cara mengajukan permohonan pengukuran ulang atau rekontruksi tentang batas tanah, atau keadaan fisik dengan di sertifikat berbeda luas. berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No.11/2016. Badan pertanahan Nasional Kota probolinggo dapat menyelesaikan sengketa masalah batas ini, yaitu dengan metode Mediasi (ADR) akan tetapi jika belum bisa diselesaikan maka bisa melalui proses pengadilan.

Kata-Kunci: Pengukuran ulang, Penyelesaian sengketa, Pengembalian Batas

Abstract

The author formulates the problem as follows, What are the causes of land ownership boundary disputes and what is the procedure for returning land boundaries that differ widely between certificates and the physical condition of the land? and How is the process of resolving disputes

over land ownership boundaries at the National Land Agency of Probolinggo City by means of Alternative Dispute Resolution (ADR)? This research is a juridical-empirical research, namely: In-action research on certain legal events that occur in society. The sociological approach used in community life or the cultural approach of the community, especially with regard to the measurement and dispute over the return of land boundaries and other disputes that will be faced. Collecting data by means of document studies and interviews while the analysis technique is qualitative. There are many things that cause land boundary disputes, including missing stakes, the size is not the same as the certificate, there is an element of interest between the applicant and other boundaries. For this reason, various efforts have been made by the government, namely seeking to resolve land disputes quickly to avoid the accumulation of land disputes, which can harm the community, for example disputes over land boundary returns by applying for re-measurement or reconstruction of land boundaries, or physical conditions with different certificates. based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency No.11/2016. The Probolinggo City National Land Agency can resolve this boundary dispute, namely by the Mediation method (ADR), but if it cannot be resolved, it can go through a court process.

Keywords: *Re-measurement, Dispute resolution, Boundary Return*

PENDAHULUAN

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

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebutan lain dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut.

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

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

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

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

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan datanya, pengolahan atau processingnya, penyimpanannya dan kemudian penyajiannya. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan obyek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam daftar tanah. kemudian dari hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat.

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

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

Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan, pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar, data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh kepala desa/ lurah oleh karena itu pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* ini wajib disaksikan oleh aparat desa/ kelurahan.

Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat di lapangan pada Gambar Ukur, data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi (pengembalian batas) letak batas bidang tanah bila hilang atau beda luas antara fisik dengan yang ada di sertifikat secara bahasa merekonstruksi adalah mengembalikan batas dalam arti meletakkan kembali patok-patok batas bidang tanah yang hilang atau berpindah tempat namun yang telah terukur sebelumnya ke posisi asalnya (artinya panjang sisi, bentuk, luas dan letak bidang tanah sama antara sebelum dan sesudah rekonstruksi) berdasarkan dokumen yang tersedia atau alat bukti valid lainnya. Dalam kegiatan pengembalian batas diperlukan data yaitu data ukur yang tercantum dalam Gambar Ukur, Surat Ukur, Peta pendaftaran, Patok batas dan Warkah.

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

Salah satu sengketa yang banyak terjadi adalah sengketa mengenai batas tanah yang disebabkan banyak hal, karena tanah yang belum didaftarkan bisa juga karena adanya pihak ketiga yang menguasai tanah tersebut, penyelesaian sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak ada

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

penyelesaian yang baik dapat menyebabkan adanya pihak yang dirugikan serta melakukan gugatan ke pengadilan.

Meskipun ada peluang lebar menggugat melalui pengadilan tetapi pihak awam cenderung menghindarinya, selain itu terdapat anggapan dalam masyarakat bahwa pengajuan gugatan lewat pengadilan relatif mahal, memakan waktu yang cukup lama bahkan berbelit-belit. Oleh karena itu masyarakat berupaya menyelesaikan sengketanya dengan menempuh jalur *nonlitigasi*.² Dari uraian di atas permasalahan tanda batas yang sering kali tidak di hiraukan oleh masyarakat umum padahal banyak sekali dari permasalahan di badan pertanahan kota probolinggo yang bersengketa masalah tanda batas kepemilikan yang kadang sering kasus tersebut di bawa ke pengadilan. Alasan penulis tertarik untuk meneliti mengenai sengketa batas bidang tanah, karena belum banyak penelitian yang membahas mengenai permasalahan tersebut. Selain itu juga banyak sekali masyarakat yang kurang begitu paham akan pentingnya mengetahui dan menjaga batas-batas dalam bidang tanah yang bisa saja menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut : Apa Sebab-Sebab Terjadinya Sengketa Batas kepemilikan Tanah Dan Bagaimana Prosedur Pegembalian Batas Tanah Yang Beda Luas Antara Sertifikat Dan Keadaan Fisik Tanah ? dan Bagaimana Proses Peyelelesaian Sengketa Batas Tanah Kepemilikan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dengan cara ADR ?

METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya³. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui, proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Penelitian ini merupakan Penelitian *yuridis-empiris* yaitu : Penelitian secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pendekatan *Sosiologis* yang digunakan dalam kehidupan masyarakat atau pendekatan budaya masyarakat terutama yang berkenaan dengan pengukuran dan sengketa pegembalian batas tanah serta perselisihan lain yang akan di hadapi. lokasi penelitian di ATR BPN Kota Probolinggo

² Irin Siam Musnita, "*Penyelesaian Sengketa Tanah Masyarakat Molomoi Di Kabupaten Sorong*", *Skripsi*, Semarang; Universitas Diponegoro Semarang, 2008, hlm. 5.

³ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002, hlm. 1.

dan yang termasuk dalam stadi kasus pegembalian batas di Kantor ATR Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo. Jenis Data dan Sumber Data, Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian dilapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*) sedangkan Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini dengan cara : Studi Dokumen, Wawancara, Populasi dalam penelitian ini adalah semua kasus sengketa dan permohonan pegembalian batas kepemilikan hak atas tanah. sempling dalam penelitian ini ditetapkan sampel yaitu 5 orang pemohon pegembalian batas hak atas tanah, 2 orang pejabat ATR BPN Kota Probolinggo dan responden, Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling*, analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

Sebab Terjadinya Pegembalian Batas Tanah Dan Bagaimana Prosedur Pegembalian Batas Tanah Yang Beda Luas Antara Sertifikat Dan Keadaan Fisik Tanah.

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

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

konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten. Hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya. Di tengah era reformasi terlihat kurang adanya harmonisasi dalam rangka mewujudkan tuntutan reformasi, yaitu supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan pada kepentingan rakyat.

4. Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen. Penegakan hukum merupakan bagian penting pula dari upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan, dan sebagainya.

Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya. Seperti dalam wawancara yang penulis lakukan dengan Aditya Eka Yuwarman, S.Sos., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, dijelaskan bahwa adapun faktor penyebab timbulnya sengketa batas antara lain :

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



5. Tanda batas hilang atau rusak.

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

Prosedur Pengembalian Batas Tanah (Rekonstruksi Batas Bidang Tanah)

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

Hasil Wawancara dengan Aditya Eka Yuwarman, S.SosKepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Probolinggo Bidang tanah yang hilang batas-batasnya, baik itu disengaja atau tidak disengajadan sudah pernah diukur dan didaftarkan pada kantor pertanahan Kota Probolinggo dengan cara:⁴

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

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

- a. Pemohon atau kuasanya datang ke kantor Pertanahan, loket pendaftaran dengan menyerahkan Surat Permohonan dan dilampiri dengan dokumen
- b. Pemohon atau kuasanya membayar biaya pengukuran ke bendahara khusus penerima dan dicatat dalam daftar isian. Pemohon menyerahkan kwitansi pembayaran ke petugas loket. Kemudian

⁴ Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 15 Juni 2021 jam 09.00 Wib.

- Petugas loket satu mencatat permohonan pengukuran dan memberikan jadwal pengukuran ke pemohon atau kuasanya.
- c. Petugas ukur menyiapkan surat perintah kerja dan menyerahkan ke koordinator lapangan, selanjutnya diserahkan ke kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi untuk di tanda tangani.
 - d. Kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi memerintahkan petugas ukur untuk melaksanakan pengukuran dengan membawa surat perintah kerja, bila diperlukan maka koordinator lapangan wajib mendampingi petugas ukur di lapangan.
 - e. Menghadirkan para pihak, antara lain pembeli (jika tanah tersebut dalam suatu proses transaksi jual beli), pihak-pihak lain yang tanahnya berbatasan utara, timur, selatan, barat dengan tanah tersebut, dan menghadirkan perangkat desa.
 - f. Kesepakatan atau persetujuan terkait pemasangan tanda batas sesuai kebijakan Badan pertanahan Nasional berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997.

Untuk merekonstruksi batas bidang tanah, data yang paling utama adalah data dari Gambar Ukur karena data tersebut berasal dari pengamatan di lapangan. Prinsip rekonstruksi merupakan pegangan, acuan atau panduan yang tidak perlu dibuktikan karena kebenarannya secara umum telah terwujud dengan sendirinya. Prinsip-prinsip rekonstruksi adalah sebagai berikut:⁵

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

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

1. Rekonstruksi secara tidak langsung.

Rekonstruksi secara tidak langsung adalah rekonstruksi yang dilaksanakan dengan menggunakan data turunan yang didapat dengan perhitungan-perhitungan dari data yang tercantum didokumen acuan. Rekonstruksi ini biasanya dilakukan apabila kondisi lapangan tidak lagi sama dengan pada saat pengukuran di awal ataupun alat yang digunakan tidak sesuai dengan yang dipergunakan sebelumnya,

⁵Abidin, et al., *Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan*, No. 2, Desember 2005 hlm.

sehingga data yang ada didokumen lama perlu diolah untuk memperoleh data ukuran yang diperlukan.

2. Rekonstruksi secara langsung.

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

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

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

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

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

3. Rekonstruksi secara *ekstra-terrestris*.

Metode ini merupakan alternatif terakhir yang dilaksanakan apabila kondisi dilapangan telah mengalami banyak perubahan, sehingga warga masyarakat tidak bisa lagi mengenali batas-batas bidang tanahnya misalnya karena bencana alam dan tidak ada lagi dokumen-dokumen lama sebagai acuan, serta lokasinya yang terletak jauh dari titik-titik tetap.

Jika prosedur dalam pengembalian batas mulai dari penunjukan batas kembali di lapangan dan pemanggilan semua pemilik yang berbatasan dengan pemohon baik sisi sebelah timur, sebelah barat, sebelah utara dan sebelah selatan agar waktu pengembalian batas tidak terjadi permasalahan kembali atau malah menimbulkan masalah baru dan dicocokkan kembali dengan data yang ada di kasi pengukuran (Grafikal) maka jika ada penambahan maka akan di tambah dan jika ada pengurangan maka akan di kurangi sesuai data atau WARKAH pengajuan awal sebelum keluar sertifikat yang dicocokkan dengan Riwayat Tanahnya terlebih dahulu, hal ini bentuk kehati-hatian dari Badan Pertanahan Kota Probolinggo dalam memecahkan permasalahan

Proses Peyelesaian Sengketa Batas Tanah Kepemilikan Di Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dengan cara ADR.

Berdasarkan perkembangan hukum, timbul suatu kebutuhan untuk mengoptimalkan sistem penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu lembaga penyelesaian sengketa alternatif atau *alternative dispute resolution*.⁶Kecenderungan masyarakat di dunia untuk mendayagunakan *Alternative Dispute Resolution* dilandasi oleh berbagai faktor bahwa memiliki berbagai keunggulan seperti halnya:⁷

1. Faktor Ekonomis - *Alternative Dispute Resolution* memiliki kemampuan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang lebih ekonomis. baik dan sudut pandang biaya maupun waktu;
2. Faktor luasnya ruang lingkup permasalahan yang dapat dibahas *Alternative Dispute Resolution* memiliki kemampuan untuk membahas ruang lingkup atau agenda permasalahan secara luas dan komprehensif. Hal ini dapat terjadi karena aturan permainan dikembangkan serta ditentukan oleh para pihak sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan para pihak yang berselisih;

⁶ Satjipto Rahardjo, *Pembangunan Hukum di Indonesia Dalam Konteks Situasi Global, dikutip dari Problema Globalisasi Perspektif Sosiologi Hukum, Ekonomi dan Agama*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2000, hlm. 3.

⁷ Achmad Santosa, , *Pendayagunaan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Lingkungan di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Margaretha, 1995, hlm. 1-2.

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

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

Secara singkat, *Alternative Dispute Resolution* adalah wahana peran serta masyarakat yang efektif. Menurut Gunawan Hamid, dalam masalah sengketa tanah seperti halnya dengan masalah sengketa perdata lainnya, umumnya terdapat seorang individu yang merasa haknya di rugikan atau dilanggar oleh seorang individu lainnya. Pada umumnya prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu dengan jalan menunjuk BPN sebagai seorang mediator dan disaksikan oleh saksi-saksi.⁸

Adapun Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo melalui mekanisme mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dimulai adanya Pihak penggugat melaporkan gugatannya dikantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo. Terhadap laporan tersebut Seksi bagian tata usaha lalu membuat surat rekomendasi yang ditujukan kepada seksi sengketa, konflik dan perkara guna ditanganinya permasalahan. Kemudian Seksi sengketa, konflik dan perkara membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna diadakannya negosiasi. Negosiasi untuk mencapai titik temu kesepakatan. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak untuk dilaksanakannya penyelesaian masalah melalui lembaga mediasi maka seksi

⁸ Kepala Bagian seksi Perkara, BPN Kota Probolinggo, Wawancara dilakukan pada tanggal 15 juni 2021 jam 13.00 Wib

sengketa, konflik dan perkara membuat suatu berita acara guna dilaksanakan mediasi. Setelah dibuatnya Berita Acara maka pihak mediator dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo yang akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang sedang bersengketa guna mendapatkan putusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak yang bersengketa sepakat dengan putusan yang diberikan oleh seorang mediator, maka putusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun penindaklanjutan putusan tersebut dengan perbuatan-perbuatan administrasi yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian perdamaian, berita acara, notulis maupun laporan tersebut merupakan dokumen tertulis sebagai dasar pertimbangan kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo untuk merumuskan putusan penyelesaian sengketa yang diterima Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo, sedangkan realisasi fisik maupun administrasinya yaitu perubahan data sebagai akibat dari penyelesaian sengketa tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo. Terhadap Putusan mediasi harus ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi.⁹

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

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

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

- b) Pengaduan masyarakat.

1. Pengaduan Atau Pengajuan Permohonan

Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat, Kementerian menerima

⁹ Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 15 Juni 2021

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

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

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

2. Pengumpulan Data dan Analisis

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

- a. Data fisik dan data yuridis;

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

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

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

2. Penyelesaian Sengketa dan Konflik Yang Merupakan Kewenangan Kementerian

Pada Pasal 17 ayat 1 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika memang sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka

akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa. Dalam menangani sengketa ini, akan dilakukan pengkajian terhadap:

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

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

- a. Penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan;
- b. Pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait.
- c. Penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang.
- d. Kegiatan lainnya yang diperlukan.

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

2. Pada Pasal 37 ayat 1 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016, Jika ternyata sengketa tanah yang terjadi termasuk sengketa yang merupakan kewenangan Kementerian, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mediasi.
3. Apabila salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Subiyanto. SH¹⁰ menjelaskan bahwa masalah sengketa selesai atau tidak selesainya tergantung kepada para pihak yang bersengketa, apakah mau diselesaikan dengan bantuan Badan Pertanahan Nasional untuk mengajukan permohonan mediasi yang selanjutnya bantuan tersebut akan ditindak lanjuti oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo, apabila mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Kantor Badan Pertanahan Nasional akan merekomendasikan kejalur hukum.

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

¹⁰ Staf bagian Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, wawancara Tanggal 16 Juni 2021 Pukul 10.00 Wib

¹¹ Marbun, S. F. *Dimensi-dimensi pemikiran hukum administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press, 2001, hlm. 41.

KESIMPULAN

Sengketa batas tanah adalah sengketa yang timbul antara dua pihak yang memiliki hak atas tanah atau tanah yang saling bersebelahan, karena adanya kesalahpahaman penafsiran mengenai luas dan batas tanahnya. Adapun faktor penyebab timbulnya sengketa batas antara lain :

- a. Tidak dipasang patok tanda batas pada setiap sudut bidang tanah atau pagar batas tidak jelas.
- b. Penunjukan batas tidak pada tempat yang benar. Hal ini berkaitan adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi dari luas tanah yang bertambah, dalam hal ini tugas juru ukur dalam melakukan pengukuran berdasarkan penunjukan batas yang diajukan oleh pemohon yaitu dimana penentuan batas-batas bidang tanah tersebut dengan persetujuan tetangga yang berbatasan.
- c. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya (*Human Error*) adanya kesalahan atau ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau kurang telitian dalam melakukan pengukuran seperti salah baca dan salah ukur.
- d. Sulitnya menghadirkan pemilik tanah berbatasan. Pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat dilakukan pengukuran disamping itu, pemilik tanah tidak mengetahui secara pasti batas letak bidang tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan *Veldwerk* atau Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya.
- e. Tanda batas hilang atau rusak.
- f. Ketidak sesuaian ukuran atau luas tanah dengan sertifikat

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

cara pengembalian batas yang kurang antara para pihak, sampai ada titik temu atau kesepakatan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Santosa, 1995, *Pendayagunaan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa d Bidang Lingkungan di Indonesia*, Jakarta:Pustaka Margaretha.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara,
- Elsa Syahrief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Popular Gramedia.
- Irin Siam Musnita, 2008, “*Penyelesaian Semgketa Tanah Masyarakat Molomoi Di Kabupaten Sorong*”, *Skripsi*, Semarang; Universitas Diponegoro Semarang.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Pembangunan Hukum di Indonesia Dalam Konteks Situasi Global, dikutip dari Problema Globalisasi Perspektif Sosiologi Hukum, Ekonomi dan Agama*, Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Marbun, S. F. 2001, *Dimensi-dimensi pemikiran hukum administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press.

Jurnal

- Abidin, et al., *Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan*, No. 2, Desember 2005 .