

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum guna melindungi hak-hak pemilik tanah yang juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, jenis hak, luas tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang No.5/1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa tujuan pendaftaran tanah meliputi:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk masyarakat agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib di daftar.

Tercapainya tujuan di atas maka diharapkan akan tercipta jaminan kepastian hukum. Pemberian hak atas tanah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini BPN RI dengan prosedur yang

ditentukan dalam perundang-undangan. Dalam hal ini pemberian hak atas tanah tidak dimungkinkan lagi dilakukan oleh lembaga lain seperti lembaga peradilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 584, Pasal 610 dan Pasal 1010 KUHPerdara yang dikenal dengan *uitwijzings-prosedure*, karena UUPA tidak mengenal lembaga *uitwijzings-prosedure* dalam sistem Pemberian Hak Atas Tanah.¹

Bukti hak atas tanah disebut dengan Sertipikat. Sertipikat merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan realisasi dari tujuan Undang-Undang Pokok Agraria, di mana "kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan Sertipikat".² Sertipikat tanah terdiri dari dua bagian yaitu buku tanah dan surat ukur yang dirangkai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Buku Tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian data fisik tanah, yang terdiri dari luas, menunjukkan letak bidang tanah baik desa/kelurahan, kecamatan maupun provinsi, nomor lembar peta, penunjuk batas, maupun nama petugas ukur yang melakukan pengukuran bidang tanah tersebut.

Dasar penerbitan Surat Ukur adalah Gambar Ukur yaitu dokumen yang memuat hasil pengumpulan data fisik/pengukuran bidang tanah terhadap satu bidang tanah

¹ *Uitwijzings-prosedure* adalah seseorang karena kadaluwarsa waktu menguasai sebidang tanah dengan iktikad baik selama jangka waktu tertentu (30) tahun secara terus menerus sehingga menguasai sebidang tanah, maka yang bersangkutan dapat memohon kepada pengadilan untuk kepastian hukumnya dan juga dapat membuktikan iktikad baiknya dapat diputuskan tanah itu adalah miliknya dan kepadanya dapat diberikan Hak Eigendom

² Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta, Buku Kompas, 2001), hlm. 81.

atau lebih dan situasi sekitarnya yang terdiri dari halaman pertama: nomor register Gambar Ukur, nomor peta pendaftaran, nomor foto udara, data letak bidang tanah (Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota).

Data identitas dan tanda tangan pemohon, data dan tanda tangan petugas ukur, hari dan tanggal pelaksanaan pengukuran, nama dan tanda tangan persetujuan tanda batas dari pemilik tanah tetangga yang berbatasan dan sket lokasi perkiraan dengan skala besar dari lokasi strategis seperti pasar, perempatan, masjid, sekolahan dan lain sebagainya; halaman kedua: data lapangan yaitu angka ukur baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan, angka koordinat serta penetapan batas dengan skala pasti; halaman ketiga; Berita Acara/Laporan Kerja yang menguraikan dasar hukum pelaksanaan pengukuran (tanggal dan nomor surat tugas), hari dan tanggal pelaksanaan pengukuran serta hal-hal yang diperoleh dalam pelaksanaan pengukuran seperti; letak tanah, status hak, nama pemilik tanah, tanda batas yang dipasang, ada atau tidaknya permasalahan dengan pihak lain, riwayat status tanah dan lain-lain yang ditanda tangani oleh petugas ukur dan diketahui aparat kelurahan/desa letak tanah.

Pembuatan Gambar Ukur diawali dengan pengukuran bidang tanah yang dimohon dan harus memenuhi kaidah teknis kadastral serta kaidah yuridis di mana cara dan prosedur perolehan data ukur bidang tanah memenuhi asas kontradiktur delimitasi dan asas publisitas. Untuk dapat mewujudkan itu semua diharapkan prosedur pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk keperluan kadastral dapat

dibakukan, sehingga dari tahap persiapan sampai pelaksanaan pengukuran beserta pemetaan data hasil ukur dapat dipertanggungjawabkan.

Proses pengukuran yang diawali dengan pemasangan tanda batas dalam hal ini sebidang tanah yang akan diukur ditetapkan terlebih dahulu letak, batas-batas dan penetapan tanda batas. Dalam penetapan batas bidang tanah pemasangan tanda batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan, tanda batas itu dapat berupa pagar beton, pagar tembok atau benda apapun yang bersifat permanen hal ini bertujuan untuk meminimalkan terjadinya sengketa tanah.

Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Salah satu faktor penyebabnya adalah kegagalan komunikasi antar pihak ataupun karena para pihak yang masih awam terhadap masalah-masalah dalam bidang pertanahan.³

Pada akhir tahun 2012 kasus pertanahan menurut data dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tercatat sebanyak \pm 4000 kasus.

³ www.eprints@undip.ac.id, Makalah."Penyelesaian Tanah Non Litigasi di Kab. Konawe Sulawesi Tenggara. Universitas Diponegoro.

Jika diteliti dari sisi jenis tipologi sengketa/permasalahan tanah tersebut di antaranya sebagai berikut:

- a. Masalah Penguasaan dan Pemilikan
- b. Masalah Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
- c. Masalah Batas/Letak Bidang Tanah
- d. Masalah Ganti Rugi Tanah ex Partikelir
- e. Masalah Tanah Ulayat
- f. Masalah Tanah Obyek Landreform
- g. Masalah Pengadaan Tanah
- h. Masalah Pelaksanaan Putusan Pengadilan
- i. Masalah Peruntukan Penggunaan Tanah.

Beberapa jenis tipologi sengketa diatas salah satunya adalah sengketa batas/letak bidang tanah, yaitu 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.⁴

Contoh sengketa batas/letak bidang tanah adalah overlap, penyerobotan bidang tanah dan penguasaan bidang tanah yang tidak sesuai dengan bukti pemilikan haknya. Dalam hal ini fungsi Gambar Ukur harus dapat digunakan untuk rekonstruksi atau pengukuran pengembalian batas bidang tanah oleh siapapun petugas ukur Kantor Pertanahan dan tidak hanya terpaku kepada petugas ukur yang melaksanakan pengukuran bidang tanah pertama kali. Rekonstruksi atau

⁴ www.slemankab.go.id.Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Win Win Solution*, (Direktorat Konflik Pertanahan Bpn RI:Jakarta,2012). hlm.3

pengukuran pengembalian batas bidang tanah tersebut dilakukan terhadap sertipikat yang tanda batasnya sudah hilang dan atau sertipikat yang tidak diketahui lagi letak dan posisinya, serta dalam rangka penyelesaian sengketa tanah baik yang belum sampai kejalur hukum maupun yang sudah masuk jalur hukum (penyidikan kepolisian dan pengadilan) seperti; sertipikat tumpang tindih, sertipikat ganda, sertipikat yang letak bidang tanahnya tidak sesuai penguasaan fisik di lapangan oleh pemegang hak (dua atau lebih sertipikat yang bertukar penguasaan fisiknya satu sama lain), sengketa batas, pengukuran pengembalian batas dalam rangka penyelidikan dan penyidikan tindak pidana pertanahan maupun sidang lapangan (pemeriksaan setempat) oleh majelis hakim dan lain sebagainya, di mana Gambar Ukur tersebut dijadikan pedoman untuk rekonstruksi dan atau pengembalian batas dan bukan sertipikat atau surat ukur yang dijadikan pedoman.

Berdasarkan uraian di atas, untuk menganalisis lebih mendalam tentang proses kedudukan Gambar Ukur dalam penyelesaian sengketa tanah dalam kaitannya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak maka perlu diteliti tentang *"Kedudukan Gambar Ukur Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Kaitannya Jaminan Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Provinsi Lampung"*.

1.2. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1.2.1. Permasalahan

Berdasarkan uraian pada latar belakang sebagaimana di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan Gambar Ukur dalam proses penyelesaian sengketa batas/letak bidang tanah dan jaminan kepastian hukum hak atas tanah?
2. Bagaimana peran BPN RI dalam proses penyelesaian sengketa batas/letak bidang tanah?

1.2.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dari sisi keilmuan dibatasi pada disiplin Ilmu Hukum Kenegaraan, sementara dari sisi substansi dibatasi pada kedudukan Gambar Ukur dalam penyelesaian sengketa tanah dalam memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah di Provinsi Lampung.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, memahami dan menganalisis tentang :

1. Untuk menganalisis kedudukan Gambar Ukur dalam proses penyelesaian sengketa batas/letak bidang tanah dan jaminan kepastian hukum hak atas tanah;

2. Untuk menganalisis dan menjelaskan peran BPN RI dalam proses penyelesaian sengketa batas/letak bidang tanah.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dalam rangka pengembangan ilmu hukum dan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hal kedudukan Gambar Ukur dalam penyelesaian sengketa tanah dalam kaitannya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di provinsi lampung.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumbangan pemikiran kepada Instansi Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung dalam melaksanakan kegiatan pengukuran berkenaan dengan kedudukan Gambar Ukur dalam penyelesaian sengketa tanah dalam kaitannya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di Provinsi Lampung selain itu sebagai bahan masukan yang dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak terkait untuk melakukan penelitian lanjutan tentang kedudukan Gambar Ukur dalam penyelesaian sengketa tanah dalam kaitannya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di Provinsi Lampung.

1.4. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1.4.1. Kerangka Teori

Untuk membahas tesis ini digunakan beberapa teori, yaitu teori pendaftaran

tanah, teori kepastian hukum, teori penyelesaian sengketa.

a. Teori Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya⁵.

UUPA sebagai aturan dasar sistem hukum tanah nasional diimplementasikan melalui peraturan pelaksanaan, yaitu peraturan tentang pendaftaran tanah. Peraturan pendaftaran tanah yang merupakan nilai-nilai implementasi agar dapat memenuhi asas-asas dan tujuan pendaftaran tanah dalam menciptakan kepastian hukum atas tanah. Dalam penjelasan UUPA menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *rechts-Kadaster* yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Dalam hubungan dengan tujuan hukum, menurut Ahmad Ali ada tiga sudut pandang yaitu:

- a. Sudut pandang ilmu hukum positif-normatif atau yuridis-dogmatis, dimana tujuan hukum dititikberatkan pada segi kepastian hukumnya;
- b. Sudut pandang filsafat hukum, tujuan hukum dititik beratkan pada

⁵ Boedi Haarsono, *Ibid*, hlm.72

segi keadilan;

- c. Sudut pandang sosiologi hukum, tujuan hukum dititikberatkan pada segi manfaatnya.⁶

Ketiga sudut pandang tersebut diupayakan saling bekerjasama dan saling mendukung sehingga dapat mewujudkan tujuan hukum yang optimal. Oleh karena itu kondisi optimal akan tercapai dalam hal terdapat ketentuan positif-normatif, menghasilkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Menurut Muctar Wahid, bahwa :

“Jika kita menginterpretasikan janji hukum dalam tujuan pendaftaran tanah bahwa kepastian hukum seharusnya diwujudkan, maka Indonesia seyogyanya menganut sistem pendaftaran tanah positif. Sistem negatif, menghasilkan produk pendaftaran tanah berupa sertipikat hak tanah yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat, namun tetap terbuka kemungkinan pemegang hak terdaftar kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya”.⁷

Dari uraian di atas, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif, negatif artinya negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum di dalam pendaftaran tanah, ini merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 (PP 24/1997) yang menjelaskan bahwa, dalam pendaftaran tanah masih dimungkinkan adanya komplain, gugatan maupun bantahan oleh pihak ketiga terhadap hak atas tanah yang didaftarkan oleh pihak pemohon/pendaftar hak atas tanah. Sedangkan positif artinya adalah meskipun kebenaran data tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat

⁶ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, (Gunung Agung: Jakarta, 2002), hlm. 72

⁷ Muctar Wahid, *Memaknai Hukum Hak Milik Atas Tanah (Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu secara Normatif dan Sosiologis)*. (Republika: Jakarta, 2008), hlm. 86

terhadap data tanah yang telah terdaftar tersebut, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat. Selama belum ada pembuktian lain atas komplain atau gugatan yang diajukan, maka nama yang tercantum didalam daftar tersebut dianggap sebagai satu-satunya pihak pemilik tanah yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah di Indonesia menganut teori sistem pendaftaran hak (*“registration of title”*) bukan sistem pendaftaran akta (*“registration of deeds”*). Hal ini dapat dilihat dari adanya suatu daftar isian/ *register* yang yang disebut “buku tanah”. Dalam buku tanah memuat data mengenai data yuridis dan data fisik yang telah dihimpun yang kemudian disajikan dengan diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum maksudnya adalah hukum administrasi negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk. dalam hal ini kepastian hukum mempunyai 3 arti sebagai berikut :

1. Pertama, pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
2. Kedua, pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara.

3. Ketiga, mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrichting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah.⁸

PP 10/1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan tanah hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian hak⁹.

Pengertian di atas saling berkaitan satu sama lain dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara, salah satu di antaranya terkait dengan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP 24/1997 melalui pendaftaran tanah akan tercipta kepastian mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya, yaitu aparat BPN dan para memegang hak atas tanah, objeknya adalah tanah yang dimiliki atau yang dikuasai pemegang hak atas tanah. Mencegah timbulnya perbuatan sewenang-wenang karena

⁸ Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, (Cipta Aditya Bakti:Bandung, 2001), hlm. 53

⁹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar Maju:Bandung, 1999), hlm.37

perbuatan para pihak yang terlibat dalam kegiatan pendaftaran tanah, yang sudah diatur dalam PP 24/1997 tersebut.

Menurut Budiman Adi Purwanto Kepastian Hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah adalah meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subyek.¹⁰ Kepastian hukum pemilikan tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas bidang tanah dan letak batas menjadi penting dan Pemilik tanah biasanya selalui menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi atau pagar. Hal ini dilakukan guna sebagai tanda pembatas atas tanah yang bersebelahan disampingnya dan itu hanya berlaku secara fisik dilapangan saja dan tidak menutup kemungkinan batas-batas bidang tanah tersebut hilang atau rusak, hal ini dapat menimbulkan sengketa batas antara pemilik tanah yang bersebelahan. Kepastian hukum subjek hak atas tanah , pemegang hak mempunyai kewenangan untuk berbuat atas miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.

c. Teori Penyelesaian Sengketa

Richard L. Abel mengartikan sengketa (*dispute*) adalah pernyataan publik mengenai tuntutan yang tidak selaras (*inconsistent claim*) terhadap sesuatu yang bernilai. Penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk

¹⁰ Muhtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (Republika, Jakarta; 2008)*. hlm 126

mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan, *alternative dispute resolution* (ADR), dan melalui lembaga adat. Penyelesaian sengketa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, yaitu melalui pengadilan, sementara itu penyelesaian sengketa yang diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu ADR. Ada lima cara penyelesaian sengketa melalui ADR, yang meliputi :

1. konsultasi
2. negosiasi
3. mediasi
4. konsiliasi; atau
5. penilaian ahli

yang menjadi ruang lingkup teori penyelesaian sengketa, meliputi:

1. Jenis-jenis sengketa;
2. Faktor penyebab timbulnya sengketa;
3. Strategi dalam penyelesaian sengketa.¹¹

Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Salah satu faktor penyebabnya adalah kegagalan komunikasi antar pihak ataupun karena para pihak yang masih awam terhadap masalah-

¹¹ DR.H.Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. (Raja Grafindo Persada, Jakarta:2013).hlm.30

masalah dalam bidang pertanahan.¹² 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.¹³

Faktor penyebab terjadinya sengketa batas tanah 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
- c. Petugas ukur tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya
- d. Pemilik tanah tidak menguasai fisik bidang tanah secara terus menerus/berkelanjutan
- e. Tanda batas yang hilang.

Penanganan sengketa pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta untuk memastikan tidak terdapat tumpang tindih pemanfaatan, tumpang tindih penggunaan, tumpang tindih penguasaan dan tumpang tindih pemilikan tanah, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bukti kepemilikan tanah bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah yang diperselisihkan. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh dengan cara:

1. Penyelesaian sengketa melalui jalur hukum

¹² eprints@Undip.ac.id.Makalah."Penyelesaian Tanah Non Litigasi di Kab. Konawe Sulawesi Tenggara. Universitas Diponegoro.

¹³ Sumarto, *Ibid*, hlm.6

2. Penyelesaian sengketa diluar jalur hukum seperti dengan melakukan perundingan atau negosiasi, mediasi, arbitrase dan sebagainya.

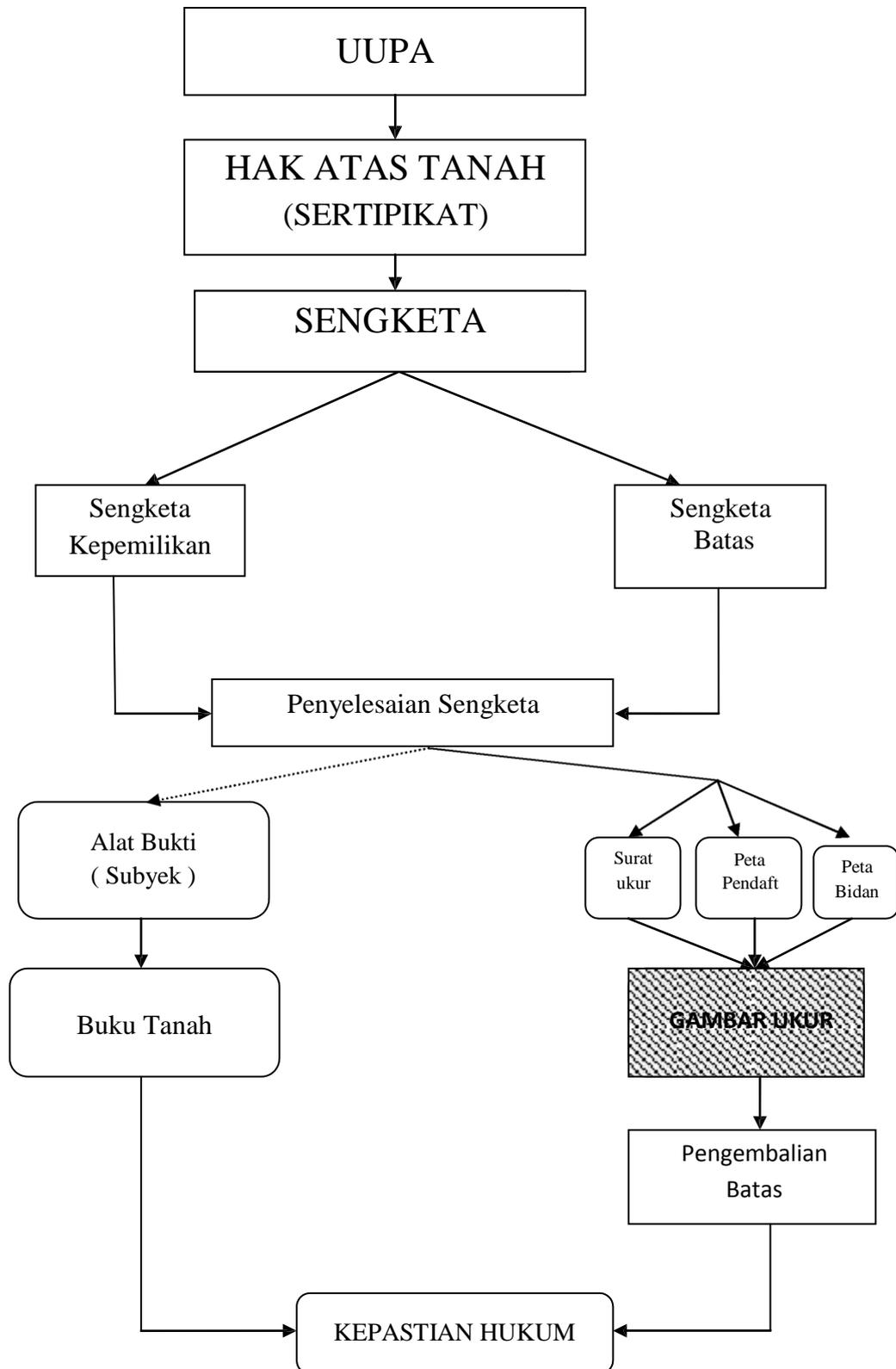
Adapun langkah-langkah yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa tanah diluar jalur pengadilan yang dilaksanakan oleh Badan pertanahan Nasional antara lain:

1. Penelitian/pengolahan data pengaduan; yang meliputi : penelitian kelengkapan dan keabsahan data, pencocokan data yuridis dan data fisik serta data dukung lainnya, kajian kronologi sengketa dan konflik, dan analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi.
2. Penelitian lapangan; meliputi penelitian keabsahan atau kesesuaian data dengan sumbernya, pencarian keterangan dari saksi-saksi terkait, peninjauan fisik tanah obyek yang disengketakan, penelitian batas tanah, gambar situasi, peta bidang, surat ukur, dan kegiatan lain yang diperlukan.
3. Penyelenggaraan Gelar Kasus; tujuannya antara lain untuk menetapkan rencana penyelesaian, memilih alternatif penyelesaian dan menetapkan upaya hukum.¹⁴

Berdasarkan uraian kerangka teori dan konseptual sebagaimana di uraikan di atas, maka alur pikir penelitian ini dapat di gambarkan dalam bagan berikut ini :

¹⁴ Sumarto, *Ibid*, hlm.12

Bagan 1. Alur Pikir Penelitian



1.4.2 Kerangka Konseptual

Konsepsi dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut :

a. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997).

b. Buku Tanah

Buku Tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Buku tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam sertipikat tanah. Selain memuat data yuridis dan fisik suatu bidang tanah dalam buku tanah berisikan catatan apabila suatu bidang tanah kurang lengkap atau dalam sengketa dan juga mencatat adanya peralihan hak serta hak tanggungan (Pasal 1 ayat (19) PP 24/1997).

c. Surat Ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian, yang dimaksud dengan data fisik tanah dalam Surat Ukur terdiri dari gambar bidang tanah, luas, menunjukkan letak

bidang tanah baik desa/kelurahan, kecamatan maupun provinsi, nomor lembar peta, punujuk batas, maupun nama petugas ukur yang melakukan pengukuran bidang tanah tersebut (Pasal 1 ayat (17) PP 24/1997).

d. Gambar Ukur

Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah baik berupa jarak, sudut, azimuth ataupun sudut jurusan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria No.3/1997 (PMNA 3/1997) .

Gambar Ukur memuat peta gambar bidang tanah yang diukur serta batas-batas bidang tanah secara jelas di lapangan, Gambar Ukur merupakan dasar acuan dari surat ukur. Hal ini berkaitan apabila terjadi perubahan data dilapangan atau ada sengketa batas di kemudian hari, maka Gambar Ukur menjadi tolok ukur yang dikuatkan dengan surat ukur sebagai data fisik lapangan.

e. Sengketa Pertanahan

Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis Peraturan Kepala Badan Pertanahan No.3/2011 (Perkaban 3/2011). Secara garis besar sengketa tanah dibagi menjadi dua yaitu: sengketa kepemilikan dan sengketa batas.

Sengketa kepemilikan adalah 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, sedangkan 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.