PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA TANAH PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAMBI

H. Abdul Hariss[1]

Abstract

Because of the soil is very important for the implementation of the business or to establish a residence and / or place of business sometimes citizens who have a desire to land the highly bazaar forget to acreage or deliberately exaggerate the land boundary to other people's land area. On the other hand sometimes citizens who have a very extensive land boundary lies the forgotten land and not care about it or do not manage the land in full. At some point after the interest on a land boundary issues arise where landowners feel aggrieved that some land has been managed and owned by others with evidence terpancangnya new land boundary markers that previously did not exist or did not know or people who have marked out a new one considers pebuatannya is true with documentary evidence of legal land ownership available to it.

In because of land certificates issued by the National Land Agency of Jambi to the case of a dispute shall be held responsible in the early stages of dispute resolution is the National Land Agency of the city of Jambi.

In the settlement of the land boundary by the National Land Agency Jambi is not easy because many constraints faced.

Keyword : cases, land disputes

PENDAHULUAN

Setiap manusia mempunyai kebutuhan hidup baik perimer,sekunder maupun tertier. Diantara kebutuhan primer adalah tempat tinggal dan/atau tempat usaha, namun demikian kebutuhan tersebut bisa ada jika memiliki lahan atau tanah tempat pendiriannya.

Untuk saat sekarang tanah sangat sulit untuk diperoleh karna sudah semakin padatnya jumlah penduduk,kalaupun ada ukurannya sangat kecil tetapi harganya cukup mahal. Hal ini juga terjadi di wilayah Kota Jambi Provinsi Jambi.

Agar tanah yang telah dimiliki mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka sebagian besar warga masyarakat Kota Jambi mendaftarkan tanahnya dan mendapatkan sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi.

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

Bagi warga masyarakat yang masih memiliki tanah yang cukup luas tidaklah terlalu bermasalah dalam pengelolaannya maupun dalam pembangunan fisik tempat tinggal maupun tempat usaha .namun sebaliknya bagi mereka yang memilaki tanah yang tidak terlalu luas tetapi memiliki keinginan mengelola ataupun mendirikan tempat tinggal dan/atau tempat usaha kadang menghadapi permasalahan.

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

Dikarenakan kedua belah pihak sama-sama mempertahankan batas tanah mereka masing-masing walaupun diantaranya menguasai tanah milik orang lain, maka terjadi pertikaian atau sengketa diantara mereka.

Terhadap mereka yang kurang alat bukti terutama sertifikat tanah, mungkin persangketaan tidak barlarut-larut, namun jika kedua belah pihak sama-sama memiliki

[1] Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari

alat bukti yang sangat kuat (sertifikat tanah) mungkin persengketaan akan semakin besar hingga harus ada penyelesaiannya sampai kepengadilan.

Di karenakan sertifikat tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi hingga terjadi suatu persengketaan maka yang bertanggung jawab dalam penyelesaian persengketaan tahap awal adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.

Dalam penyelesaian perkara batas tanah tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi bukanlah hal yang mudah karena banyak kendala-kendala yang dihadapi. Namun demikian Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi berupaya semaksimal mungkin untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi sekaligus menyelesaikan persengketaan yang dihadapi, karena jika persengketaan tidak diselesaikan akhirnya diselesaikan ke pengadilan negeri dengan resiko Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi ikut menanggung kerugian yang terjadi bagi pihak yang dikalahkan atas perbuatan penentuan batas tanah yang ditentukan Badan Partanahan Nasional Kota Jambi sebelumnya atau dapat mencemarkan nama baik Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana penyelesaian perkara sengketa tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi ?
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam penyelesaian perkara sengketa tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi ?
3. Bagaimana upaya penanggulangan ditempuh untuk mengatasi kendala yang dihadapi tersebut ?

PEMBAHASAN

Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi

Mengenai berakhirnya hak milik atas tanah ini dapat didasarkan atas keterangan Ny. Sri Soedewi Masjchun Sofwan sebagai berikut :

1. Karena orang lain memperoleh hak milik itu dengan salah satu cara untuk memperoleh hak milik di atas.
2. Karena binasanya benda;
3. Karena eigener melepaskan benda tersebut. Dengan ketentuan bahwa pemilik melepaskan benda tersebut dengan maksud untuk melepaskan hak milik. Jadi bukan karena kehilangan atau terpaksa melemparkan benda tersebut ke laut karena keadaan darurat dan lain-lain. Dalam hal-hal demikian hak pemiliknya tetap ada pada pemilik semula.

Dikarenakan banyaknya orang yang membutuhkan tanah sesuai dengan kepentingan mereka masing-masing yang kadangkala tanpa memperhatikan batas tanah ataupun kepemilikan yang sah, maka banyak timbul persengketaan atas kepemilikan suatu bidang tanah.

Persengketaan antar warga berkenaan dengan kepemilikan tanah yang sah juga sudah merambah dan sudah cukup banyak terjadi di wilayah Kota Jambi. Persengketaan tanah oleh warga masyarakat yang masuk ke Badan Pertanahan Kota Jambi dalam lima tahun belakangan ini saja dapat terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1 Jumlah Kasus Persengketaan Tanah Oleh Warga Masyarakat Yang Masuk Ke Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi Tahun 2009-2013

No.	Tahun	Jumlah Kasus
1	2009	12
2	2010	16
3	2011	18
4	2012	15
5	2013	12
	Jumlah	73

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Jambi.

Pada tabel tersebut di atas terlihat bahwa dalam lima tahun belakangan jumlah kasus persengketaan tanah yang masuk ke kantor Badan Pertanahan Kota Jambi adalah sebanyak 73 (tujuh puluh tiga) kasus, dengan rincian 12 (dua belas) kasus 2009, 16 (enam belas) kasus tahun 2010, 18 (delapan belas) kasus tahun 2011, 15 (lima belas) kasus tahun 2012 dan 12 (dua belas) kasus tahun 2013.

Jenis sengketa tanah yang masuk ke kantor Badan Pertanahan Kota Jambi tersebut adalah mengenai kepemilikan tanah yang sah, pemalsuan sertifikat tanah dan batas tanah. Adapun jumlah kasus masing-masing jenis sengketa tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional adalah sebagaimana terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2 Jumlah Kasus Per Masing-masing Jenis Sengketa Tanah Yang Masuk ke Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi Tahun 2009-2013

No.	Jenis Persengketaan Tanah	Jumlah Kasus Per Tahun					Jumlah
		2009	2010	2011	2012	2013	
1.	Kepemilikan Yang Sah	5	8	8	6	6	33
2.	Pemalsuan Sertifikat	2	2	3	2	1	10
3.	Batas Tanah	5	6	7	7	5	30
	Jumlah	12	16	18	15	12	73

Sumber Data : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.

Pada tabel tersebut di atas terlihat bahwa jumlah kasus persengketaan tanah yang masuk ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi perjenisnya dalam lima tahun yaitu :

a. Kepemilikan yang sah sejumlah 33 (tiga puluh tiga) kasus, dengan rincian 5 (lima) kasus tahun 2009, 8 (delapan) kasus tahun 2010, 8 (delapan) kasus tahun 2011, 6 (enam) kasus tahun 2012 dan 6 (enam) kasus tahun 2013.
b. Pemalsuan Sertifikat Tanah sejumlah 10 (sepuluh) kasus, dengan rincian 2 (dua) kasus tahun 2009, 2 (dua) kasus tahun 2010, 3 (tiga) kasus tahun 2011, 2 (dua) kasus tahun 2012 dan 1 (satu) kasus tahun 2013.
c. Batas Tanah sejumlah 30 (tiga puluh) kasus, dengan rincian 5 (lima) kasus tahun 2009, 6 (enam) kasus tahun 2010, 7 (tujuh) kasus tahun 2011, 7 (tujuh) kasus tahun 2012 dan 5 (lima) kasus tahun 2013.

Terhadap kasus-kasus tersebut dilakukanlah penyelesaian sengketa di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi. Adapun cara penyelesaian sengketa tanah yang masuk ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi adalah sebagai berikut.

a. Kepemilikan yang sah

Kasus persengketaan tanah yang berkenaan dengan kepemilikan yang sah yang masuk ke Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi dalam lima tahun terakhir sejumlah 33 (tiga puluh tiga) kasus. Cara penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi adalah memeriksa alat bukti yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang bersengketa, dengan dasar alat bukti yang paling kuat adalah Sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki, namun jika kedua belah pihak tidak memiliki sertifikat hak milik atas tanah atau kedua belah pihak memiliki sertifikat hak milik atas tanah, maka dasar penguat guna penyelesaian perkaranya adalah surat asal usul tanah yang dipegang atau dimiliki oleh para pihak.

Jadi bagi para pihak yang memiliki sertifikat hak milik atas tanah dan/atau surat asal usul tanah merupakan pemilik tanah yang sah.

b. Pemalsuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Kasus pemalsuan sertifikat hak milik atas tanah yang masuk ke Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi dalam lima tahun belakangan sebanyak 10 (sepuluh) kasus. Jika dalam pemeriksaan alat-alat bukti penguat kepemilikan tanah dari masing-masing pihak yang bersengketa ternyata terdapat adanya pemalsuan sertifikat hak milik atas tanah dari pihak yang bersengketa, maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi akan memanggil dan mempertanyakan pembuatan sertifikat tanah yang dipalsukan tersebut kepada pihak yang memegangnya dan sekaligus membatalkan pemberlakuan sertifikat tanah tersebut sebagai penguat hak kepemilikan tanah. Apabila dalam pembuatan sertifikat tanah palsu terkait aparat Badan Pertanahan Nasional, pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi akan memanggil dan meminta pertanggung jawaban oknum tersebut terhadap pihak yang dirugikan atas perbuatan yang dilakukannya dan sekaligus memberikan kesempatan kepada pihak yang dirugikan atas terjadinya pemalsuan sertifikat tanah melaporkan kepada penyidik Polri untuk menyelesaikan perkara tindak pidana pemalsuan atau pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi dapat mengajukan pemilik dan aparat yang terlibat dalam pembuatan sertifikat tanah palsu ke penyidik Polri guna penyelesaian perkaranya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Batas Tanah

Kasus persengketaan tanah berupa batas tanah yang masuk ke kantor Badan Pertanahan Kota Jambi dalam lima tahun belakangan adalah sebanyak 30 (tiga puluh) kasus.

Cara penyelesaian perkara batas tanah yang ditempuh oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi adalah memeriksa secara langsung lokasi tanah yang dipersengketakan, selanjutnya pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi melakukan pengukuran ulang berdasarkan ukuran yang telah tertuang dalam sertifikat tanah pemilik atau berdasarkan ukuran peta lokasi tanah yang ada pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi. Hasil yang didapat dalam pengukuran ulang yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa merupakan ukuran yang wajib diikuti oleh kedua belah pihak untuk masa-masa selanjutnya.

Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi

Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota

Jambi tak selamanya berjalan lancar, melainkan kadangkala ditemui adanya kendala-kendala. Adapun kendala-kendala yang ditemui dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi adalah berupa :

a. Para pihak tidak memiliki sertifikat tanah

Diantara kasus-kasus sengketa tanah yang masuk ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi, ternyata ada kasus sengketa tanah yang para pihak bersengketa tidak memiliki sertifikat tanah, padahal sertifikat tanah merupakan alat bukti yang terkuat dari alat-alat bukti kepemilikan tanah lainnya, sehingga untuk penyelesaian sengketa tersebut pihak Badan Pertanahan Nasional membutuhkan waktu yang cukup lama, yaitu selain harus mengumpulkan dan mempelajari alat-alat bukti lain yang dimiliki para pihak juga harus meninjau langsung ke lokasi tanah yang menjadi persengketaan.

b. Tidak ada tanda batas tanah

Untuk mengetahui dan memastikan penguasaan dan/atau pemilikan tanah secara fisik, langkah pertama yang diperhatikan adalah tanda batas tanah, tetapi dengan tidak adanya tanda batas tanah karena hilang, maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi sangat kesulitan menentukan secara pasti batas tanah para pihak yang bersengketa, apalagi selain para pihak belum memiliki sertifikat tanah, juga lokasi tanah terletak diareal yang sangat luas.

c. Kurangnya aparat

Untuk pelaksanaan tugas rutin perhari saja sudah sangat banyak dan malah tidak sebanding dengan aparat atau petugas kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi, sehingga dengan banyaknya kasus sengketa tanah yang masuk, sulit untuk diselesaikan secara cepat dan akurat, akibatnya ada kasus yang akhirnya berujung pada penyelesaian di pengadilan Negeri Jambi.

Upaya Penanggulangan Yang Ditempuh Guna Mengatasi Kendala Yang Dihadapi

Dengan adanya kendala-kendala tersebut di atas, maka upaya penanggulangan yang ditempuh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi adalah dengan cara :

a. Mendasari surat asal usul tanah sebagai penguat alat bukti

Dikarenakan sertifikat tanah sebagai alat bukti terkuat dalam mempertahankan kepemilikan tanah tidak ada, maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi dalam penyelesaian sengketa tanah menggunakan alat bukti yang juga cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah yaitu berupa surat asal usul tanah yang dipersengketakan meskipun juga diperkuat dengan alat bukti lain berupa saksi atau surat tanah.

b. Mempelajari peta tanah dan menemukan saksi

Dikarenakan bukti fisik kepemilikan tanah berupa tanda batas tanah tidak ada dan lokasi tanah berada di areal yang sangat luas, maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi mempelajari peta tanah yang ada padanya dan menemukan para saksi yang mengetahu secara jelas lokasi tanah tersebut maupun para pemilik tanah disana. Setelah cukup bukti, maka Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi memutuskan dimana batas tanah sebenarnya milik para pihak yang bersengketa.

c. Menambah aparat secara bertahap

Dikarenakan harus secepatnya penyelesaian sengketa tanah yang masuk sedangkan aparat atau petugas yang ada sangat terbatas, maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi melakukan penambahan aparat atau petugas yang khusus menangani sengketa tanah yang masuk, walaupun penambahan yang dilakukan secara bertahap.

PENUTUP

1. Cara penyelesaian sengketa tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi disesuaikan dengan jenis sengketa tanah yang masuk, yaitu :
   a. Cara penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang sah adalah memeriksa alat bukti yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang bersengketa, dengan dasar alat bukti yang paling kuat adalah Sertifikat hak milik atas tanah yang dimilikinya.
   b. Cara penyelesaian sengketa pemalsuan sertifikat hak milik, yaitu jika dalam pemeriksaan alat-alat bukti penguat kepemilikan tanah dari masing-masing pihak yang bersengketa ternyata terdapat adanya pemalsuan sertifikat hak milik atas tanah dari pihak yang bersengketa, maka pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi akan memanggil dan mempertanyakan pembuatan sertifikat tanah yang dipalsukan tersebut kepada pihak yang memegangnya dan sekaligus

membatalkan pemberlakuan sertifikat tanah tersebut sebagai penguat hak kepemilikan tanah.

c. Cara penyelesaian sengketa batas tanah adalah pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi melakukan pengukuran ulang berdasarkan ukuran yang telah tertuang dalam sertifikat tanah pemilik atau berdasarkan ukuran peta lokasi tanah yang ada pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.

2. Kendala-kendala yang dtemui dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi adalah berupa :
   a. Para pihak tidak memiliki sertifikat tanah;
   b. Tidak ada tanda batas tanah; dan
   c. Kurangnya aparat.
3. Upaya penanggulangan yang ditempuh guna mengatasi kendala-kendala yang ditemui dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah tersebut adalah dengan cara :
   a. Mendasari surat asal usul tanah sebagai penguat alat bukti;
   b. Mempelajari peta tanah dan menemukan saksi; dan
   c. Menambah aparat secara bertahap.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi. ***Hukum Agraria Indonesia,*** Jambatan, Jakarta, 1999.

Hermit, Herman. ***Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik Tanah Negara Dan Tanah Pemda,*** CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.

Masjchun Sofwan, Sri Soedewi. ***Hukum Perdata:Hukum Benda,*** Liberty, Yogyakarta, 1981.

Parlindungan, A.P. ***Pendaftaran Tanah Di Indonesia,***, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.

----------. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.