

**SKRIPSI**  
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KESALAHAN**  
**PENETAPAN BATAS HAK MILIK**



Oleh:

**RAHMAYANTI SUARDI**

**040 2018 0060**

Diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA**  
**MAKASSAR**  
**2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa hasil skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : RAHMAYANTI SUARDI

NIM : 04020180060

Bagian : Hukum Perdata

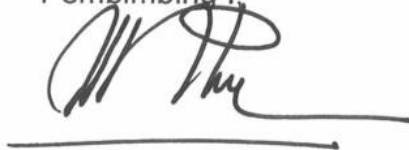
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Terhadap Kesalahan  
Penetapan Batas Hak Milik

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Makassar, 19 Oktober 2022

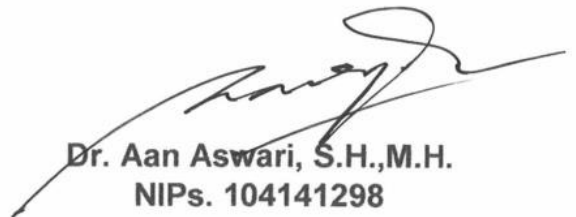
Komisi Pembimbing,

Pembimbing I,



**Dr. Muhammad Rustan, S.H.,M.H.**  
NIP. 0019015912

Pembimbing II



**Dr. Aan Aswari, S.H.,M.H.**  
NIPs. 104141298

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata



**Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H**  
NIPs. 104101111

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Rahmayanti Suardi

Nim : 04020180060

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Terhadap Kesalahan  
Penetapan Batas Hak Milik

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir  
Program studi.

Makassar, 19 Oktober 2022

Menyetujui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muslim Indonesia,



Prof Dr.H.L. Ode Husen,S.H., M.H.  
NIPs. 104 86 0192

**PENGESAHAN SKRIPSI**  
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KESALAHAN PENETAPAN BATAS**  
**TANAH HAK MILIK**

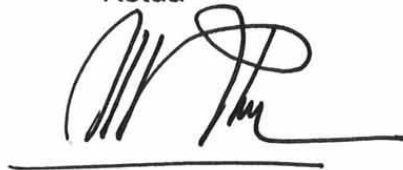
Disusun dan diajukan oleh:  
**RAHMAYANTI SUARDI**  
04020180060

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi  
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Muslim Indonesia  
Pada, 19 Oktober 2022  
dan dinyatakan diterima

Makassar, 19 Oktober 2022

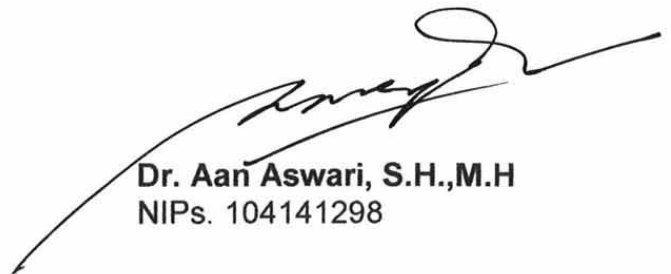
Panitia Ujian,

Ketua



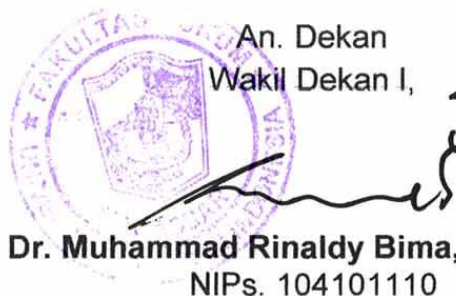
**Dr. Muhammad Rustan, S.H.,M.H**  
NIP. 0019015912

Anggota



**Dr. Aan Aswari, S.H.,M.H**  
NIPs. 104141298

An. Dekan  
Wakil Dekan I,



**Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.**  
NIPs. 104101110

## HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Rahmayanti Suardi

NIM : 040 2018 0060

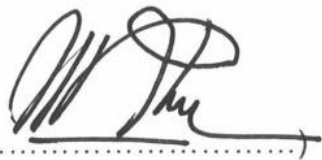
Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/ Penelitian : **Tinjauan Yuridis Terhadap Kesalahan  
Penetapan Batas Tanah Hak Milik**

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh panitia ujian skripsi.

Disahkan oleh:

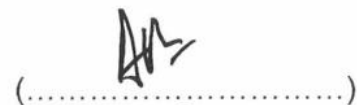
Dr. Muhammad Rustan, S.H., M.H.

()

Dr. Aan Aswari, S.H., M.H.

()

Arsyid Zakariah, S.H., M.H.

()

Dr. Syarifuddin, S.H., M.H.

()



## HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Rahmayanti Suardi

NIM : 040 2018 0060

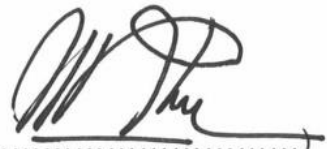
Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/ Penelitian : **Tinjauan Yuridis Terhadap Kesalahan  
Penetapan Batas Tanah Hak Milik**

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh panitia ujian skripsi.

Disahkan oleh:

Dr. Muhammad Rustan, S.H., M.H.

()

Dr. Aan Aswari, S.H., M.H.

()

Arsyid Zakariah, S.H., M.H.

()

Dr. Syarifuddin, S.H., M.H.

()



## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat, rahmat, karunia dan petunjuk-Nya kepada penulis serta shalawat dan salam Nabi Besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KESALAHAN PENETAPAN BATAS HAK MILIK”**.

Penulis skripsi ini di tulis sebagai syarat untuk menempuh ujian akhir Sarjana Hukum Di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, kekeliruan dan kekhilafan baik mengenai susunan kalimat maupun isinya, akan tetapi berkat adanya bantuan, bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, sehingga apa yang menjadi kendala dan kesulitan dapat penulis lewati dengan baik.

Pada kesempatan kali ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada kedua orang tua saya ayah tercinta Suardi Suaib dan ibunda tercinta Mustika yang telah mendidik dan membesarkan penulis dengan sabar dan penuh kasih sayang, serta henti-hentinya memberikan doa dan restu serta dukungan baik moral maupun materil. Dan kepada Luspianti Suardi, S.kep.,Ns, yang selalu memberikan motivasi dan menjadi inspirasi dalam hidup penulis, Selanjutnya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E.,M.SI, Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. La Ode Husen, S.H., M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H, Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti pendidikan program sarjana;
4. Bapak Dr. Muhammad Rustan, S.H., M.H dan Bapak Dr. Aan Aswari, S.H., M.H, Selaku Ketua dan Anggota pembimbing yang memberikan bimbingan, serta arahan dengan penuh keseriusan, kecermatan dan motivasi dan petunjuk-petunjuk dalam penyusunan dan penulisan skripsi;
5. Bapak Arsyid Zakariah S.H., M.H dan Bapak Dr. Syarifuddin S.H., M.H, selaku penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai ujian Skripsi;
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan/i Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah sabar mendidik dan mengajari disiplin Ilmu Hukum kepada penulis;
8. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah melayani urusan administrasi perkuliahan dan bantuan lainnya;



9. Saudara kandung penulis Luspianti Suardi, S.kep.,NS, Muh. Al'Adiyat Suardi, Muh. Viat Rifaat Suardi yang telah menemani dan memberi semangat kepada penulis dalam mengerjakan Skripsi ini;
10. Teman saya; Selyana Fitri Ramadani dan Adhysa Nurahmawati Putri, yang selalu memberikan semangat dan bantuan kepada penulis;
11. Untuk diri sendiri, terima kasih kepada Rahmayanti Suardi yang telah berusaha hingga bisa ada ditahap ini dan menyelesaikan Skripsi ini.

Akhirnya penulis mengharap semoga dengan hadirnya Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT., senantiasa memberkati dan membalas semua kebaikan dengan pahala yang berlipat ganda dan kita semua selalu dalam lindungan-Nya, harapan penulis skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua Aamiin Ya Robbal'alam.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb**

Makassar, 22 Oktober 2022

Penulis

## **ABSTRAK**

**RAHMAYANTI SUARDI, 04020180060 : “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KESALAHAN PENETAPAN BATAS HAK MILIK”.** Di bawah bimbingan Muhammad Rustan, sebagai **Ketua Pembimbing** dan Aan Aswari, sebagai **Anggota Pembimbing**.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis hukum penetapan batas-batas hak atas tanah, serta mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa batas-batas hak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap bahan pustaka.

Hasil penelitian ini menunjukkan: (1) bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa dikemudian hari, dengan dilakukan pemasangan batas maka dapat menentukan luas hak atas tanah, petunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah. (2) penyelesaian sengketa batas-batas hak atas tanah terdapat dua cara yaitu: secara Litigasi (Pengadilan) dan Non-Litigasi (diluar pengadilan)n . Namun alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya berupa: Negosiasi, Mediasi dan Konsiliasi.

Rekomendasi penelitian ini, diharapkan agar masyarakat mempelajari dan mengetahui proses dan tata cara penetapan hak batas-batas tanah agar tidak terjadi sengketa kedepannya. Serta diharapkan agar masyarakat memilih jalan penyelesaian terbaik jika terjadinya sengketa karena kesalahan atas penetapan hak batas tanah.

**Kata Kunci : Kesalahan Penetapan Batas Hak Milik**

## DAFTAR ISI

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                               | <b>i</b>   |
| <b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>                      | <b>ii</b>  |
| <b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....</b>                   | <b>iii</b> |
| <b>PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>                          | <b>iv</b>  |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                          | <b>v</b>   |
| <b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>                 | <b>vi</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                              | <b>vii</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                     | <b>x</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                  | <b>xi</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                           | <b>1</b>   |
| A. Latar Belakang Masalah .....                          | 1          |
| B. Rumusan Masalah .....                                 | 7          |
| C. Tujuan Penelitian .....                               | 7          |
| D. Manfaat Penelitian .....                              | 7          |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>                           |            |
| A. Pengertian Tanah .....                                | 9          |
| B. Pengertian Penetapan Batas Tanah .....                | 10         |
| C. Pengertian Pendaftaran Tanah .....                    | 11         |
| D. Asas Pendaftaran Tanah .....                          | 14         |
| E. Tujuan Pendaftaran Tanah .....                        | 15         |
| F. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia ..... | 16         |

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| G. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)<br>dalam Pendaftaran Tanah ..... | 20 |
| H. Dasar Hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....                                 | 21 |
| I. Pengertian Kesalahan Penetapan Batas Tanah.....                                   | 21 |
| J. Landasan Hukum.....                                                               | 22 |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>                                                     |    |
| A. Metode Pendekatan Penelitian .....                                                | 27 |
| B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....                                                 | 27 |
| C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....                                               | 28 |
| D. Analisis Bahan Hukum.....                                                         | 28 |
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>                                        |    |
| A. Ketentuan Hukum Penetapan Batas-Batas Hak Atas<br>Tanah .....                     | 29 |
| B. Penyelesaian Sengketa Batas-Batas Hak atas Tanah .....                            | 39 |
| <b>BAB V PENUTUP</b>                                                                 |    |
| A. Kesimpulan.....                                                                   | 50 |
| B. Saran.....                                                                        | 51 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>                                                                |    |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Adapun Berdasarkan Firman Allah SWT dalam Q.S As Saffat ayat 22 - ayat 23 yang berbunyi:

﴿ أَحْشُرُوا الَّذِينَ ظَلَمُوا وَأَزْوَاجَهُمْ وَمَا كَانُوا يَعْبُدُونَ ﴾ ﴿ ٢٢ ﴾ مِنْ دُونِ اللَّهِ  
فَأَهْدُوهُمْ إِلَى صِرَاطِ الْجَحِيمِ ﴿ ٢٣ ﴾

Terjemahannya:

Ayat 22. (Diperintahkan kepada malaikat), “Kumpulkanlah orang-orang yang zhalim beserta teman sejawat mereka dan apa yang dahulu mereka sembah,

Ayat 23. Selain Allah, lalu tunjukanlah kepada mereka jalan ke neraka.

Para ulama mengatakan yang dimaksud orang-orang zhalim yang dikumpulkan adalah orang-orang yang menyekutukan Allah SWT, orang-orang yang berbuat kesyirikan kepada Allah, dan juga orang-orang yang melakukan perbuatan dosa merampas hak milik orang lain itu merupakan kerusakan atau kelalaian. Bahwasanya dosa tersebut adalah Allah SWT melaknat orang tersebut, maka dalam hadist pertama sudah kita sebutkan orang-orang yang menggeser batas tanah mereka dan merampas hak milik orang lain walaupun sejengkal.<sup>1</sup>

Ayat tersebut di atas menjelaskan bahwa bumi dengan segala apa yang di atasnya termasuk tanah yang merupakan rahmat dan

---

<sup>1</sup>Q. S. As Saffat: 22-23

karunia Allah yang diperuntukkan bagi umat manusia untuk di manfaatkan tanpa terkecuali.

Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan, yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Tanah adalah tempat hidup untuk mencari nafkah, membangun rumah. Tanah merupakan salah satu bagian dari bumi Allah, diciptakan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia didunia. Nabi Muhammad SAW bersabda,"siapa yang mengambil hak orang lain walau sejengkal tanah, akan dikalungkan hingga tujuh petaka bumi". (BH.Bukhari dan Muslim).

Peranan tanah sangat penting dalam kehidupan manusia terutama dalam era pembangunan sekarang ini. Tanah tersebut mempunyai hak-hak atas tanah yang **diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat(1) yang menyatakan "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.**

Penguasaan tanah oleh anggota masyarakat umumnya diperoleh dengan cara membuka tanah melalui sistem ladang berpindah dan selanjutnya dikuasai oleh masyarakat sampai sekarang, melalui proses pewarisan dan peralihan hak yang pada umumnya tidak mempunyai bukti tertulis. Untuk mengetahui proses beralihnya hak atas tanah sulit dibuktikan dengan alat bukti yang kuat sehingga timbul ketidakpastian mengenai siapa pemiliknya maupun batas-batas

tanahnya. Penguasaan tanah oleh anggota masyarakat di mana menganut hukum adat umumnya diperoleh dengan cara membuka tanah melalui sistem ladang berpindah, untuk sebagian diperoleh pula melalui ketetapan pemerintah.

Sehubungan dengan itu dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan dipandang perlu menyempurnakan ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Maka lahirlah PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada tanggal 8 Juli 1997 dan. Hal ini merupakan cara yang positif dalam pembangunan dimana pemerintah telah berani mengadakan suatu perombakan sehingga lebih berorientasi kepada pragmatis dari keadaan hak-hak yang patut dan harus disesuaikan agar sejauh mungkin terhindar dari segala macam persoalan yang berhubungan dengan tanah tersebut.

**Mengacu kepada penjelasan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Pasal 32 ayat (2) “Bahwa pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”.** Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif<sup>2</sup>. Hal ini dapat dibuktikan dari hal-hal berikut:

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak (sistem publikasi negatif).

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono. (2005). *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya”*. Jakarta: Djambatan, hlm. 477.

2. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*) (sistem publikasi positif).
3. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat (sistem publikasi negatif).
4. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis (sistem publikasi positif).
5. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (sistem publikasi positif).
6. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah (sistem publikasi negatif).<sup>3</sup>

Uraian diatas mendeskripsikan secara yuridis kedudukan dan posisi penting dari pendaftaran tanah guna memberikan jaminan dan kepastian hukum akan kepemilikan suatu tanah sebagaimana **diatur dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”**, dan dipertegas dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 Meskipun kemudian luaran dari pendaftaran tanah hanya melahirkan alat pembuktian yang sifatnya kuat, dan bukan alat pembuktian yang sifatnya mutlak.

Selain itu posisi publikasi negative yang digunakan di Indonesia meskipun mengandung unsur positif sebagaimana yang disebutkan

---

<sup>3</sup> Urip Santoso (2010) “Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah”. Jakarta: Kencana, hlm. 271-272



diatas, pendaftaran tanah haruslah benar-benar dilakukan secara jeli dan tepat karena bisa saja bukan justru melahirkan kepastian hukum bagi masyarakat, akan tetapi berbanding terbalik dan lahirkan ketidakpastian hukum dengan konsep pembuktian tidak mutlak yang dihasilkannya. Sehingga dalam menutupi dan menyempurnakan sistem yang ada, petugas pendaftaran tanah haruslah bersifat aktif untuk meneliti kebenaran fisik maupun yuridis suatu obyek tanah, Berdasarkan hal tersebut tidak lagi diharapkan terjadi konflik-konflik pertanahan termasuk yang terkait dengan penetapan batas tanah terhadap objek tanah yang telah didaftarkan.

Meskipun demikian, pada faktanya dilapangan masih tidak sedikit konflik atau sengketa pertanahan yang terjadi didalam masyarakat. Seperti kasus yang penulis temukan, terdapat kasus sengketa tanah yang di akibatkan oleh tumpang tindihnya batas tanah yang ditetapkan oleh Badan Pertahanan, sehingga menimbulkan konflik di masyarakat.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar NKRI 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah memberikan kepastian hukum berkenan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas **diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.**<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Oleh karena itu konflik tanah dapat saja terjadi faktor yang sangat berpotensi melahirkan konflik pertanahan salah satunya mengenai penentuan batas tanah yang apabila konflik tanah tersebut tidak menemukan titik terang penyelesaian masalahnya, maka konflik tersebut akan menimbulkan potensi yang kurang baik serta dapat berkembang dan meluas menjadi permasalahan yang bersifat krusial(esensial untuk memecahkan masalah). Bahkan perselisihan atau konflik tanah tersebut akhirnya meluas atau memuncak menjadi perselisihan antara suku yang satu dengan suku yang lain, meskipun terkadang pada akhirnya mereka dapat mengatur dan menyelesaikan dengan cara khasnya sendiri, sesuai dengan pranata adat yang telah disepekat.<sup>5</sup> Terdapat kasus perkara yang terjadi di salah satu Kecamatan yang ada di Luwu Timur , terdapat perkara tersebut adalah perkara tanah dalam kasus akibat kesalahan penetapan batas di Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur.

Menurut pemikiran penulis hal ini bisa saja dan muncul ketika masyarakat melakukan pendaftaran tanah dimana tidak diimbangi adanya investigasi maksimal oleh BPN terhadap lokasi dan pemangku hak atas tanah, keadaan demikian yang berpotensi menimbulkan adanya sengketa di masyarakat. Sebagaimana yang diperintahkan oleh aturan terkait bahwa petugas pendaftaran tanah haruslah bersifat aktif dalam meneliti data fisik maupun yuridis suatu obyek tanah.

---

<sup>5</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto. (1985). *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 19.

Berdasarkan dari uraian latar belakang tersebut diatas, Penulis kemudian tertarik untuk melakukan penelitian terkait

***“Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Batas Tanah Hak Milik Akibat Kesalahan Penetapan Batas.”***

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah ketentuan hukum penetapan batas-batas hak atas tanah?
2. Apa sajakah cara penyelesaian terhadap sengketa batas-batas hak atas tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis hukum penetapan batas-batas hak atas tanah
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa batas-batas hak atas tanah

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian tersebut yaitu:

1. Segi Teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk memperluas dan menambah wawasan mengenai penetapan batas-batas hak atas tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan.

## 2. Segi Praktis

Untuk menjadi bahan masukan ataupun referensi bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui tentang penetapan batas-batas hak atas tanah dan akibat hukum yang terjadi jika adanya kesalahan saat penetapan batas-batas tanah.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam **pasal 4 ayat 1 “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”**.

Pengertian Tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan dalam UUPA sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 “bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi”. Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan:

- a. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara
- b. Tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan

Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dengan jelas tertulis macam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Hak atas tersebut adalah hak milik. Pengertian hak milik berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 khususnya dalam pasal 20 ayat 1 tertulis bahwa “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Hal ini berbeda dengan hak milik menurut Islam yang tidak mengakui hak milik atas sesuatu benda secara mutlak, karena hak mutlak pemilikan atas sesuatu benda hanya pada Allah.<sup>7</sup>

## **B. Pengertian Penetapan Batas Tanah**

Penetapan yang dimaksud disini terbatas pengertiannya, hanya terhadap penetapan yang dibuat oleh Badan Administrasi Negara oleh karena Badan Yudikatif maupun Legislatif juga mengeluarkan penetapan-penetapan, misalnya penetapan waris, wali dan sebagainya termasuk juga penetapan batas 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 dan tetap berpedoman pada asas penetapan batas tanah yaitu asas contradiction delimeterii dimana dalam penetapan batas tanah harus dengan persetujuan dari tetangga yang berbatasan langsung dengan tanah tersebut.

Menurut Rusmadi Murad Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah penetapan adalah perbuatan hukum sepihak yang bersifat administrasi negara yang dilakukan oleh pejabat atau instansi yang berwenang dan wajib khusus untuk itu.

---

<sup>7</sup> Urip Santoso. (2010). *“Pendaftaran dan peralihan Hak Atas tanah”*. Jakarta: Kencana, hlm. 187.

Dalam petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap No. 1/JUKNIS-300/2016

- a. Petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap ini disusun sebagai pedoman dalam melaksanakan kegiatan pengukuran dan atau pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap dengan satuan wilayah desa/kelurahan secara lengkap dan utuh;
- b. Petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap ini disusun agar terdapat persamaan dalam melaksanakan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap dengan satu wilayah desa/kelurahan secara lengkap dan utuh.

### **C. Pengertian Pendaftaran Tanah**

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa: "Pendaftaran berasal dari kata *cadastare* (bahasa Belanda *kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas tanah) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capito terrens*). Dalam artian yang tegas *cadaster* adalah *record* (rekamaan daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan)

Pada mulanya pendaftaran tanah diadakan hanya untuk kepentingan perpajakan, karena pendaftaran bidang-bidang tanah

diselenggarakan tanpa didasarkan pada pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang tanah tersebut, sehingga hanya merupakan peta-peta kasar saja A.P Perlindungan memberikan contoh ketika Raffles masuk ke Indonesia dan dengan sampai perang dunia kedua oleh Belanda, dipergunakan lembaga Girik, Petuk, Letter C dan lain-lain.

Seiring dengan perkembangan zaman makna dari pendaftaran tanah semakin meluas, tidak hanya sekedar untuk kepentingan pajak tapi juga untuk pengakuan hak atas suatu tanah.<sup>8</sup>

Rudolf Hemanses (Ali Achmad Chomzah) memberikan pengertian mengenai pendaftaran tanah (kadaster) yaitu pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran atau pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.<sup>9</sup>

Pengukuran dan pemetaan tersebut harus dilakukan secara seksama dan teliti untuk mewujudkan pendaftaran bidang-bidang tanah secara sempurna. Oleh karena itu pendaftaran tanah harus didukung dengan peralatan yang canggih dan sikap professional dari aparat pelaksana pendaftaran tanah itu sendiri.

Bachtiar Effendie “pendaftaran Tanah di Indonesia dan peraturan pelaksanaannya” pendaftaran tanah adalah kewajiban yang

---

<sup>8</sup> A.P. Perlindungan (selanjutnya disebut A.P. Perlindungan III).1999. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 18.

<sup>9</sup> Ali Achmad Chomzah.2004. *“Hukum Agraria (Pertahanan)”*. Jakarta: Buku Prestasi Pustaka, hlm. 54.



harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dan dalam menginventarisasi data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA.<sup>10</sup>

Data-data yang dimaksud adalah data yang menyangkut subjek hak atas tanah tersebut yang masuk dalam data yuridisnya maupun data yang menyangkut objek hak atas tanah (data fisik) mengenai letak, luas dan batas-batasnya. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Joko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan untuk mengetahui status tanah dan hak yang ada di atasnya, subjek hak dan batas-batas tanah sehingga mencegah persengketaan.

Peraturan pemerintahan Nomor 18 Tahun 2021 sendiri secara tegas memberikan batasan mengenai pengertian pendaftaran tanah Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian yang dilakukan oleh pemerintah secara 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”.

---

<sup>10</sup> Bachtiar Effendi. (1993). *“Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya”*. Bandung: Alumni, hlm. 268.

Pendaftaran tanah dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 terdiri atas pendaftaran tanah untuk pertama kali pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat ditempuh secara sistematis atau secara sporadis. Dari beberapa definisi tentang pendaftaran tanah yang dikemukakan, ada tiga hal yang menjadi inti dari pendaftaran tanah itu sendiri sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu:

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c) Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

#### **D. Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Kemudian Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP nomor 10 tahun 1961 mengungkapkan secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut sebagai berikut:

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan 18 kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajibannya mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka.

#### **E. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah

diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian Hukum dibidang pertanahan. Secara rinci tujuan dari pendaftaran tanah dikemukakan dalam Pasal 3 dan 4 PP No. 18 tahun 2021, sebagai berikut:<sup>11</sup>

## **F. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Sebelum membahas mengenai sistem publikasi yang dipakai dalam pendaftaran tanah di Indonesia maka terlebih dahulu akan digunakan beberapa sistem publikasi yang dipakai di beberapa Negara.

Menurut Ali Achmad Chomzah apabila dilihat dari aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) sebagai alat pembuktian, maka rechts kadaster (pendaftaran tanah) ini mengenal 2 macam sistem, yaitu sistem negatif dan sistem positif:<sup>12</sup>

### **1. Sistem Negatif**

Yang dimaksud dengan sistem negatif dalam pendaftaran tanah ini adalah suatu sistem bahwa kepada si pemilik tanah diberikan jaminan lebih kuat, apabila dibandingkan perlindungan yang diberikan kepada pihak ketiga. Menurut sistem negatif ini segala apa yang tercantum didalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dibuktikan suatu keadaan yang sebaiknya di muka sidang

---

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintahan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>12</sup> Ali Achmad Chomzah.2004. "*Hukum Agraria (Pertanahan)*". Jakarta: Buku Prestasi Pustaka, hlm. 54.

pengadilan. Adapun asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas nemo plus juris.<sup>13</sup>

Bachtiar Effendie mengemukakan bahwa asas nemo plus juris merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang di milikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum.<sup>14</sup>

## 2. Sistem positif

Sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah suatu sistem dimana kepada yang memperoleh hak atas tanah akan diberikan jaminan lebih kuat, menurut sistem ini suatu sertifikat tanah yang diberikan adalah berlakunya sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah.

Urip Santoso ciri pokok dari sistem positif ini ialah bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat di bantah, kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif ini memberikan kepercayaan mutlak kepada buku tanah. Ali Achmad Chomzah negara menggunakan sistem ini diantaranya: Jerman, Swiss, Austria, dan Australia.

---

<sup>13</sup> Ali Achmad Chomzah.2004. "*Hukum Agraria (Pertahanan)*". Jakarta: Buku Prestasi Pustaka, hlm. 54.

<sup>14</sup> Bachtiar Effendie. *Op. Cit.*, hlm. 315.

Hal ini membawa akibat hukum bahwa segala tercantum dalam surat tanda bukti tersebut adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang membuktikan sebaliknya menyatakan sertifikat tersebut tidak benar. Dengan sistem ini keterangan-keterangan itu apabila ternyata tidak benar maka dapat diubah dan dibentuk.<sup>15</sup>

Ciri-ciri sistem ini menurut Ali Achmad Chomzah adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

- a. Nama yang tercantum di dalam buku tanah adalah pemilik yang benar dan dilindungi oleh hukum. Sertifikat adalah tanda bukti hak yang terkuat, bukannya mutlak.
- b. Setiap peristiwa balik nama, melalui prosedur dan penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan (openbaar biginzel).
- c. Setiap persil batas ukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah, dengan skala 1:1000, ukuran mana yang memungkinkan untuk dapat dilihat kembali batas persil, apabila dikemudian hari ternyata sengketa batas.
- d. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat dapat dicabut melalui proses keputusan Pengadilan Negeri atau dibatalkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila terdapat catat hukum.

---

<sup>15</sup>Urip Santoso. *Loc. Cit*

<sup>16</sup> Ali Achmad Chomzah.2004. "*Hukum Agraria (Pertahanan)*". Jakarta: Buku Prestasi Pustaka, hlm. 54.

- e. Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi pada masyarakat, karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah.<sup>17</sup>

Mengenai alat pembuktian yang kuat tersebut, Pasal 32 PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa:

- a) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat dan buku tanah hak yang bersangkutan .
- b) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan dalam PP No. 18 Tahun 2021 tersebut di atas bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada pihak lain untuk secara seimbang

---

<sup>17</sup>Ali Achmad Chomzah. *Loc. Cit.*

memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah dengan sertifikat sebagai tanda buktinya.

Kelemahan dari sistem publikasi ini adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Tapi kelemahan tersebut dapat diatasi dengan menggunakan lembaga yang dalam hukum adat tersebut lembaga *rechts verweking*.

Dalam penjelasan PP No. 18 Tahun 2021 tersebut dijelaskan tentang *rechtsverwerking* tersebut, yaitu jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan.

#### **G. Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pendaftaran Tanah**

Khususnya mengenai tugas dan fungsi wewenang pendaftaran tanah, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Apabila Kantor Pertanahan yang merupakan organ BPN yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota diseluruh Indonesia, bidang penentuan dan pendaftaran tanah dengan dibantu oleh:



- a. Direktur pengukuran dan pemetaan.
- b. Direktur pendaftaran tanah.
  - 1. Sedangkan ditingkat Provinsi ditangani oleh kepala bidang pengukuran dan pendaftaran tanah dalam lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan dibantu oleh:
    - a) Kepala seksi pengukuran
    - b) Kepala seksi pemetaan
    - c) Kepala seksi pendaftaran tanah dan sistem informasi pertanahan.

#### **H. Dasar Hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah Non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang Pertanahan, serta Pasal 5 yang mengatur tentang penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah . “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.<sup>18</sup>

#### **I. Pengertian Kesalahan Penetapan Batas Tanah**

Menurut Ridwan Halim, menyatakan bahwa pekarangan milik seseorang atau suatu pihak tertentu itu harus mempunyai batas-batas yang jelas untuk memisahkannya dengan perkarangan milik pihak lain

---

<sup>18</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah

yang terletak berdampingan dengan pekarangan tersebut. Pemisahan pekarangan tersebut pada umumnya ditandai dengan pagar-pagar yang didirikan di atasnya atau dengan tanda-tanda lainnya seperti pohon, parit, pematang, dan sebagainya yang dianggap oleh kedua pihak. Pemilik pekarangannya yang berbatasan itu sebagai pemisah pekarangan mereka, masih sering menjadi sengketa.<sup>19</sup>

Penentuan batas tanah tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui prosedur-prosedur tertentu yang telah ditetapkan dengan pengaturan perundang-undangan.

Dari apa yang telah di paparkan diatas, dapat dibuat batasan operasional. Yang dimaksud penulis mengenai kesalahan penetapan batas tanah yang memiliki definisi, yaitu menyatakan bahwa ada batas tanah yang melampaui antara persil (batas) yang satu dengan persil (batas) yang satu dengan persil (batas) yang bersampingan atau bersebelahan dengan tanah tersebut. Dengan kata lain, ada pemilik tanah yang mengambil sebagian tanah yang ada di sampingnya.

## **J. Landasan Hukum**

Indonesia merupakan Negara Hukum, dimana tatanan hukum yang beroperasi dalam suatu masyarakat pada dasarnya merupakan cita hukum yang dianut masyarakat dalam berbagai perangkat aturan hukum positif, lembaga hukum dan proses (perilaku birokrasi pemerintahan dan masyarakat). Paham negara hukum Indonesia

---

<sup>19</sup> Ridwan Halim.2001."Pengetahuan Ilmu Hukum Indonesia". hlm. 25

mendudukan kepentingan orang perorang secara seimbang dengan kepentingan umum. Negara mengakui hak dan kewajiban asasi warga Negara serta melindunginya, negara diberikan kekuasaan untuk melindungi hak dan kewajiban asasi serta membuat pengaturan-pengaturan yang mungkin terjaminnya kehidupan masyarakat aman, tenteram dan damai. Paham Negara Hukum dalam budaya hukum di Indonesia tidak mendudukan kepentingan individu diatas segala-galanya dengan mengorbankan kepentingan masyarakat, dalam perspektif paham Negara hukum falsafah hidup bangsa Indonesia, kepentingan individu dan kepentingan masyarakat diletakkan dalam posisi seimbang.

Secara yuridis normatif landasan hukum agraria diatur di berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan cerminan nilai-nilai luhur Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum di Indonesia dan Undang-Undang Dasar 1945:

a. Pancasila

Secara implisit penyusunan hukum yang berlaku di Indonesia tidak dapat dilepaskan dengan pandangan hidup bangsa yaitu Pancasila. Dengan Pancasila sebagai pandangan hidup maka paham Negara hukum tidak seperti yang dianut dalam budaya hukum barat.

Terkait dengan hukum agraria maka sila-sila Pancasila yang dirumuskan dalam pembukaan UUD 1945 dikonkritkan dalam

berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan sumber daya alam di Indonesia.

b. Tap Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia

Tap MPR No. IX Tahun 2001 tentang Perbaruan Agraria dan pengelolaan Sumber Daya Alam dalam Pasal 1 secara tegas dinyatakan bahwa Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat tentang Perbaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam merupakan landasan peraturan perundang-undangan mengenai perbaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam.

c. Undang-Undang Dasar 1945 (Perubahan ke-4)

Undang-Undang Dasar merupakan instrument yang amat penting dalam proses pembangunan masyarakat baru Indonesia dan menjadi modal bagi pembangunan hukum di Indonesia. Paradigma yang dapat ditangkap dari Undang-Undang Dasar 1945 antara lain: Ketuhanan yang Maha Esa; Kemanusiaan; Persatuan; Kerakyatan; Keadilan Sosial; Kekeluargaan; harmoni dan musyawarah. Salah satu pasal yang berkenaan dengan pengaturan sumber daya alam nasional ialah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (perubahan ke-4) merupakan sumber hukum materil dalam pembinaan hukum agraria nasional.

d. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

UUPA merupakan konkretisasi dari sila-sila Pancasila yang mengandung dasar-dasar, Ketuhanan yang Maha Esa, Persatuan

Indonesia, demokrasi atau kerakyatan, asas musyawarah, kemanusiaan yang adil dan beradab, dan dasar keadilan sosial.

Dasar ketuhanan dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”, Pasal 12 ayat 2 “Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria”, dan Pasal 49 ayat 3 “perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dasar persatuan Indonesia dirumuskan dalam ketentuan Pasal 9 ayat 1 “hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2”, Pasal 21 ayat 1 “Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”, Pasal 30 ayat 2 “Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak gunausaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah” dan Pasal 42 “Yang dapat mempunyai hak pakai ialah warga-negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.

Dasar demokrasi atau kerakyatan dirumuskan dalam ketentuan Pasal 9. Asas musyawarah dirumuskan dalam mekanisme pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan yaitu didahului dengan mengadakan musyawarah untuk mufakat antara pihak yang terkait. Antara UUD 1945 dengan UUPA memiliki hubungan yang sangat erat di mana hubungan tersebut tercermin dalam:Konsideran Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Pasal 33 “Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. dijadikan dasar hukum bagi pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan merupakan sumber hukum (materil) bagi pengaturannya. “Bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara gotong-royong”.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Metode Pendekatan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas penulis menggunakan metode penelitian normative atau metode penelitian hukum kepustakaan dengan metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan Pustaka yang ada.

##### **B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

###### **1. Bahan Hukum Primer**

Peneliti menggunakan bahan hukum primer yang bersumber dari analisis peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer.

###### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Peneliti menggunakan bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, yang tak lepas dari topik ini.

###### **3. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum yang digunakan peneliti untuk menjadi lengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

### **C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi dokumen, Teknik studi dokumen adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari berbagai sumber seperti dokumen-dokumen, buku-buku, jurnal, serta bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang di teliti.

### **D. Analisis Bahan Hukum**

Untuk mempermudah peneliti dalam penelitian maka perlu adanya analisis data. Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk lebih muda dibaca dan dipresentasikan.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Ketentuan Hukum Penetapan Batas-Batas Hak Atas 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, adapun ketentuan penetapan batas di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pengumpulan Data Fisik adalah seksi Pengukuran dan Pemetaan yang bekerja atas nama Panitia Ajudikasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis atau Petugas Ukur atas nama Kepala Kantor Pertanahan pada Pendaftaran Tanah Sporadik. Pengumpulan Data Fisik terdiri dari para pegawai BPN.<sup>20</sup>

##### **1. Penetapan Batas Tanah Hak**

Pengumpulan data fisik terdiri dari pegawai BPN

Prinsip dasar penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya, dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan.

Pengukuran bila patok tanda batas yang dipasang belum memenuhi asas kontradiktur. Petugas Ukur Kantor Pertanahan

---

<sup>20</sup> Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, hal 1

dengan demikian melakukan pengukuran setelah asas kontradiktur dipenuhi, apabila pada waktu pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran, maka pengukurannya bukan dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan dan apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat antara belah pihak dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada pengadilan.

Dengan merujuk pada penjelasan diatas ini maka jelaslah bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, karena tanda batas berfungsi untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa dikemudian hari, dengan dilakukan pemasangan batas maka dapat menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah.

## 2. Prosedur Pendaftaran Tanah

Soejono berdasarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1961 Pasal 19 ayat (2) prosedur pendaftaran tanah oleh pemerintah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Soejono. 2003. "*Prosedur Pendaftaran Tanah*". hlm. 164.

### 3. Penetapan Batas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah.

Terdapat asas umum dalam pendaftaran tanah yang dikenal dengan asas umum dalam pendaftaran tanah yang dikenal dengan asas *Contadictoire Delimitatie*.<sup>22</sup> Menurut asas ini, bahwa untuk menjamin kepastian hukum mengenai batas-batas tanah, maka ketika penentuan tata batas ditetapkan harus di hadir dan disaksikan oleh pemilik tanah berbatasan.<sup>23</sup> Hal ini dimaksudkan agar antar pemohon dan pemilik tanah berbatasan terjadi kesalahpahaman mengenai letak dan batas-batas tanah, sehingga dapat dihindari terjadinya sengketa tata batas tanah diantara mereka. Kehadiran pihak pemilik tanah berbatasan adalah untuk mempertahankan haknya.<sup>24</sup>

Beberapa tahapan yang perlu dilakukan untuk pengukuran bidang tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Persiapan pengukuran (Standar Operasional Prosedur)
- 2) Penunjukan batas bidang tanah:
  - a. Hadirkan pemohon/pemilik bidang tanah dan pihak-pihak yang berbatasan di lokasi bidang tanah yang akan di ukur. Kewajiban ini dilaksanakan oleh seksi pengukuran.
  - b. Jika salah satu pihak tidak dapat hadir atau berhalangan, maka sebagai penggantinya dapat menghadirkan kuasanya.

---

<sup>22</sup> Aminuddin Salle. 2010. "Bahan Ajar Hukum Agraria", hlm 18.

<sup>23</sup> Ibid. hlm 18

<sup>24</sup> Ibid, hlm 18

Kuasa dari pihak yang berhalangan dapat diterima dan sah secara hukum apabila dinyatakan dengan Surat Kuasa tertulis,. Surat kuasa yang dimaksud dilampirkan bersama dengan gambar ukurnya

- c. Berikan kesempatan kepada pihak-pihak yang hadir untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya untuk memenuhi asas *Contadictoire Delimitatie*.

3) Penetapan batas bidang tanah:

- a. Tetapkanlah batas bidang tanah yang di mohon berdasarkan hasil penunjukan batas oleh pihak yang berkepentingan.
- b. Untuk pengukuran bidang tanah (belum terdaftar) penetapan batas bidang tanah menjadi mutlak harus dilakukan.
- c. Penetapan batas dilaksanakan oleh pegawai BPN dalam pendaftaran tanah.
- d. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemohon/pemilik bidang tanah yang bersangkutan dengan salah satu pihak yang berbatasan, maka batas bidang tanah yang bersangkutan dinyatakan sebagai batas sementara.
- e. Hasil penetapan batas dituangkan dalam risalah Penelitian data Yuridis dan penetapan batas, dan di lengkapi tanda tangan pemohon/pemilik dan para pihak yang berbatasan pada kolom yang tersedia.

- f. Berilah Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) pada setiap bidang yang telah ditetapkan batas-batasnya.

4) Penempatan/pemasangan tanda batas:

- a. Penempatan tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemohon/pemilik bidang tanah yang bersangkutan.
- b. Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu dipasang pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut atas permintaan petugas ukur.

5) Pelaksanaan pengukuran bidang tanah.

Pelaksanaan pengukuran bidang tanah mengikuti ketentuan yang terdapat pada Standard Operasional Prosedur (SOP) pengukuran dan pemetaan, beserta petunjuk teknis pelaksanaannya.

Khusus untuk tanah hak, penetapan batas-batas bidang tanah yang sebenarnya dalam pelaksanaan pengukuran, maka harus ditempuh suatu cara penunjuk batas berdasarkan *Congtradictoire Delimitatie*. Dalam hal ini para pemilik tanah yang berbatasan secara bersama-sama melakukan kesepakatan dalam penentuan batas-batas bidang tanah sebelum diadakan pengukuran dan menandatangani gambar ukur atau daftar riwayat tanah yang telah disediakan pada saat pengukuran.

Dalam penetapan batas bidang tanah tersebut diupayakan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berbatasan. Boedi Harsono mengemukakan bahwa: “penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan penunjukan batas oleh pemegang yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan (*Contradictoire Delimitatie*).

Pelaksanaan pendaftaran tanah didahului dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan harus dilaksanakan dengan berdasarkan asas-asas yang disebutkan berikut:

a. Asas *Contradictoire Delimitatie*

1. Pengukuran batas bidang tanah hanya dapat terlaksana apabila batas-batas bidang tanah tersebut telah ditetapkan berdasarkan hasil kesepakatan dalam penunjukan batas yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah yang berbatasan. Penetapan yang didasarkan asas tersebut dituangkan kedalam Penelitian Data Yuridis dan Penetapan.
2. Hasil pengukuran batas bidang tanah digambarkan pada gambar ukur dengan menuliskan angka-angka ukur, sketsa pengukuran serta kronologi jalannya pengukuran,

termasuk penandatanganan petugas ukur, pemilik bidang tanah yang bersangkutan dan pemilik tanah yang berbatasan.

3. Bersama-sama dengan Berita Acara. Gambar ukur tersebut merupakan bagian yang saling tidak terpisahkan dan menjadi dokumen bernilai Yuridis atau memiliki kekuatan bukti dalam persidangan dilembaga peradilan berkaitan dengan batas-batas bidang tanah.

b. Asas Publisitas

1. Sebelum dilakukan pendaftaran tanah, hasil pengukuran dan pemetaan tersebut diumumkan kepada masyarakat.
2. Lembaga pengumuman tersebut dimaksudkan agar pihak-pihak yang berkepentingan mengerti hasil pengukuran badan pemetaan yang telah dilakukan dan untuk memberikan kesempatan kepada mereka yang dengan etika baik mengajukan keberatan atas hasil pengukuran dan pemetaan tersebut.

c. Asas Spesialitas

1. Bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan memiliki letak, luas dan bentuk yang unik diatas permukaan bumi.
2. Bidang tanah tersebut diikatkan kepada titik-titik dasar teknik, yang merupakan bagian jaringan. Sehingga apabila sewaktu-waktu tanda batas bidang yang telah dipetakan

tersebut dapat direkonstruksikan kembali di lapangan secara cepat.

Pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi:

- Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Kepastian subyek dan obyek hak sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak tanah, sehingga oleh pemerintah di beberapa Negara diselenggarakan suatu keterbukaan/pengumuman mengenai atas tanah dengan kata lain menganut sistem publisitas.<sup>25</sup>

#### 4. Prosedur Kepemilikan Tanah

Adapun prosedur kepemilikan tanah sebagai berikut:

##### a. Terjadinya Hak Milik Menurut Hukum Adat

UUPA mengenal beberapa lembaga, seperti hak milik, menurut Hukum Adat terdapat hak penguasaan atas tanah yang tertinggi yang disebut dengan “Hak Ulayat” yaitu hak persekutuan masyarakat hukum adat atas tanah dalam suatu wilayah.

##### b. Terjadinya Hak Milik karena Penetapan Pemerintah

Mengenai persoalan ini rasanya tidak banyak permasalahan hukum yang perlu dikaji, karena hampir semua permasalahan yang timbul hanyalah berupa masalah teknis,

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono. 2003. “*Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan pelaksanaannya*”. Jakarta: Djambatan, hlm. 143.



dengan adanya kemungkinan ini, maka terjadinya hak milik dalam negara kita bukan hanya berdasar hak saja, akan tetapi juga terjadi karena penetapan pemerintah secara umum mengenai pemberian hak milik atas tanah telah diatur dalam peraturan menteri dalam negeri No. 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak milik atas tanah dan peraturan menteri dalam negeri No. 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah.

c. Terjadinya Hak Milik karena Ketentuan Undang-Undang

Hak milik selain terjadi karena penetapan pemerintah dan karena menurut hukum adat, hak milik juga dapat terjadi karena penetapan Undang-Undang. Dalam Undang-Undang pokok Agraria dijumpai beberapa ketentuan yang menetapkan terjadinya hak milik atas tanah karena Undang-Undang, yaitu yang termuat dalam diktum kedua ketentuan-ketentuan konversi.<sup>26</sup> Untuk menyelenggarakan tata-usaha pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah mengharuskan Kantor-kantor pendaftaran tanah, yang merupakan 4 macam daftar tanah, yaitu:

a) Daftar tanah

Dalam daftar ini akan didaftar semua tanah (tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, tanah-tanah yang dipunyai

---

<sup>26</sup> Soejono. *Loc. Cit.*

dengan sesuatu hak, jalan-jalan dan sebagainya) yang terdapat dalam sesuatu desa.

b) daftar nama

Dalam daftar ini akan didaftar nama orang-orang yang mempunyai sesuatu hak atas tanah.

c) daftar buku tanah

Dalam daftar ini akan didaftar hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak atas itu

d) daftar surat ukur

Daftar merupakan kumpulan surat-surat ukur : surat ukur menguraikan keadaan, letak serta luas sesuatu tanah yang menjadi obyek sesuatu hak yang telah didaftar dalam daftar buku tanah. Tentang arti surat ukur lihatlah selanjutnya pasal 11 ayat (1) dan (2).<sup>27</sup>

Dengan merujuk pada penjelasan diatas ini maka jelaslah bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa kemudian hari, dengan dilakukan pemasangan batas maka dapat menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah. Sehubungan

---

<sup>27</sup> Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

dengan uraian tersebut diatas telah mendorong penulis untuk meneliti dan membahas sejauh mana Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum.

## **B. Penyelesaian Sengketa Batas-Batas Hak atas Tanah**

Dalam menyelesaikan sengketa pun pihak penegak hukum harus mampu meneliti dengan seksama berkas masing masing sebagai barang bukti. Dalam sengketa tanah tak dipungkiri potensi terjadinya perselisihan dapat berujung pada kekerasan begitu besar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Legalitas suatu hak
2. Pemberian hak atas tanah
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan tanda bukti haknya

Yang terjadi antara pihak pihak yang berkepentingan maupun pihak pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertahanan Nasional. Sedangkan penyelesaian sengketa tanah setidaknya memiliki dua jalur, yakni non-litigasi, mediasi atau

negosiasi maupun jalur litigasi berupa penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Kedua metode tersebut tentunya memiliki banyak kelebihan serta kekurangan masing masing. Namun biasanya jalur litigasi akan ditempuh setelah jalur non-litigasi tak menemui jalan tengah permasalahan melalui mediasi.

Masyarakat dewasa ini beranggapan bahwa penyelesaian system sengketa tanah melalui negosiasi dan mediasi adalah cara terbaik lantaran menghemat dana serta menghemat waktu. Selain itu non-litigasi juga mampu memberikan win win solution bagi kedua belah pihak.

Namun tak jarang pula jalur non-litigasi tak menuai jalan tengah lantaran kedua belah pihak memilih untuk mempertahankan pendapat masing masing. Sementara jalur litigasi cukup memakan waktu serta dana lantaran melalui sejumlah rangkaian peradilan, yakni gugatan perdata atau gugatan tata usaha Negara.

Jika anda memutuskan untuk menempuh jalur mediasi, tata cara mediasi ini dapat mengacu pada ketentuan yang telah di atur pemerintah melalui Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia No.1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Tanah dan mengacu pada **Juknis (Petunjuk Teknis) No. 5/JUKNIS/D.V/2007** mengenai mekanisme Pelaksanaan Mediasi yang berada di Badan Pertahanan Nasional.

Salah satu proses peradilan non-litigasi selanjutnya yang kini tengah populer adalah system Arbitrase. Pengertian arbitrase tertuang dalam UU No.30 Tahun 1999 Pasal 1 angka 1 yang menyebutkan bahwa Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dimuat secara tertulis oleh para pihak yang sedang bersengketa.

Sistem penyelesaian arbitrase memiliki arti bahwa kedua pihak yang bersengketa telah menyerahkan sengketa kepada pihak ketiga yang dinilai posisi netral dan memiliki kewenangan untuk memutuskan atau yang biasa disebut dengan arbitrator, atau dengan kata lain bahwa kedua pihak yang bersengketa memberikan kewenangan secara penuh pada arbitrator guna menyelesaikan sengketa yang ada.

Oleh karenanya dalam penyelesaian sengketa melalui metode ini arbitrator memiliki wewenang untuk mengambil keputusan populer yang biasa disebut award dan bersifat final serta mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak yang bersengketa dan memiliki kekuatan eksekutorial.

Namun dalam praktiknya, penyelesaian sengketa melalui arbitrase mempunyai keunggulan serta kelemahan. Keunggulan system arbitrase telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum Undang Undang No. 30 Tahun 1999. Disebutkan bahwa pada umumnya lembaga arbitrase memiliki kelebihan sebagai berikut :

1. Proses yang cepat sehingga dapat menghindari kelambatan yang diakibatkan hal procedural dan administrative
2. Pihak dapat memilih arbiter yang dinilai memiliki pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup memadai mengenai masalah yang disengketakan secara jujur dan adil
3. Kedua belah pihak atau lebih dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalah serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.

Keputusan arbitrase bersifat mengikat pihak-pihak yang bersengketa dengan melalui tata cara sederhana maupun langsung dapat dilaksanakan.

Seperti sudah kita singgung sebelumnya, prosesi arbitrase ini pun memiliki kekurangan yang terletak dari sisi sulitnya upaya eksekusi dari suatu putusan arbitrase. Hal tersebut dikarenakan putusan tak memiliki kekuatan hukum mengikat seperti halnya pengadilan meskipun sebenarnya pengaturan eksekusi arbitrase ini telah diatur secara jelas baik nasional maupun internasional.

Sedangkan jika Anda terpaksa harus melalui jalur pengadilan, sejumlah persyaratan dan dana yang harus disiapkan pun terbilang cukup banyak. Hal ini dikarenakan hukum sengketa tanah masuk dalam hukum acara perdata yang telah diatur oleh Undang-Undang.

Hal ini tertuang dalam hukum acaranya, yakni Pasal 164 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang menyebutkan bahwa lima alat bukti yang sah adalah sebagai berikut:

1. Surat
2. Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Masih banyak lagi yang harus Anda penuhi untuk menyeret kasus yang Anda alami ke dalam pengadilan. Dalam menghadapi atau melakukan gugatan kepada tergugat kasus perdata alat bukti yang dominan dan harus diutamakan adalah berupa surat surat.

Pihak mana kah yang paling bisa menunjukkan sah atau sahnya surat itulah yang berhak menyandang sebagai pemilik harta yang disengketakan tersebut.<sup>28</sup>

Berikut Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa :

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari

---

<sup>28</sup> Tata cara penyelesaian sengketa tanah dan mengacu pada juknis. By Rojikin dan Rekan. Diakses pada tanggal 24 Sep. 22.

suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “Alternative Dispute Resolution” atau ADR.

b. Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Non-Litigasi )

Indonesia merupakan salah satu Negara yang sering terjadi sengketa pertanahan, yang penyelesaiannya banyak dilakukan melalui lembaga pengadilan. Namun dengan lamanya proses pengadilan serta mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh para pihak, mendorong masyarakat untuk mencari jalan lain yang lebih efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di luar pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution



(ADR) adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada dasarnya dilakukan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk yang dipilih untuk dijadikan forum penyelesaian, dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu dengan tujuan untuk menjamin tidak akan terjadinya atau terulangnya dampak negatif dari sengketa pertanahan tersebut. Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya:

1. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda hal ini selaras dengan negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak. “ Ulasan jurnal yang pernah mengulas terkait persoalan negosiasi dari jurnal Muhammad Jalil menceritakan tentang strategi komunikasi tokoh masyarakat dalam menyelesaikan konflik sengketa tanah di desa Pasir Belengkong. Pada Tahun 2006

sampai dengan 2007 telah terjadi dua kali konflik dimana konflik pertama adalah konflik antara pemilik tanah dan konflik yang terjadi kedua adalah antara masyarakat desa Pasir Belengkong dan masyarakat desa Seniung Jaya. Dimana konflik terjadi karena ada beberapa pemilik tanah tersebut tidak didukung dengan surat-surat atau dengan bukti lainnya yang menguatkan pemilik tanah sehingga para pemilik tanah mencoba bersikeras untuk ingin memiliki tanah tersebut, sehingga hal itu menyebabkan terjadinya konflik sengketa tanah. Dan yang dilakukan oleh penulis bahwa bentuk penyelesaian melalui cara negosiasi ini tokoh masyarakat telah berhasil dalam upaya melakukan penyelesaian konflik sengketa tanah yang terjadi di desa Pasir Belengkong, walaupun terdapat beberapa kendala-kendala yang dianggap memperlambat jalannya penyelesaian kasus sengketa tanah itu.<sup>29</sup>

## 2. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan

---

<sup>29</sup> Jalil, M. (2014). Strategi Komunikasi Tokoh Masyarakat Dalam Menyelesaikan Konflik Sengketa Tanah Di Desa Pasir Belengkong Kecamatan Pasir Belengkong Kabupaten Paser. *E-journal Ilmu Komunikasi*, 2(4), 15-29.

kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat. “Adapun ulasan jurnal yang saya dapatkan pernah mengulas terkait persoalan mediasi dari jurnal Febriansyah menceritakan tentang penyelesaian sengketa di Desa Sukorejo dari hasil observasi dan wawancara di lakukan secara musyawarah dengan perangkat desa sebagai mediator dan mendatangkan para pihak yang bersengketa, kemudian di lakukan pengukuran kembali luas tanah oleh perangkat desa dan di luruskan kembali batas tanah yang tidak sesuai dengan tempatnya, menggunakan data fisik berupa Letter C dari Desa Sukorejo. Namun setelah beberapa bulan di lakukan pengukuran kembali ternyata ada pihak yang tetap menggeser batas tanah tanpa sepengetahuan perangkat desa. Kejadian seperti itu masih tetap berlanjut selama belum ada kejelasan mengenai batas tanah yang sesuai dengan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 21 dan Pasal 22”.<sup>30</sup>

Selanjutnya Pasal 1 angka 1 Perma No. 01 tahun 2016 menyatakan bahwa mediasi adalah cara penyelesaian sengketa

---

<sup>30</sup> Febriansyah, F. I., & Purwinarto, H. S. (2021). Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Sawah di Desa Sukorejo Kecamatan Kebonsari Kabupaten Madiun. *Legalite: Jurnal Perundang Undangan dan Hukum Pidana Islam*, 6(2), 183-197.

melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh Mediator. Mediasi yang dilakukan oleh para pihak dengan bantuan Mediator bertujuan untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang saling menguntungkan dan memuaskan bagi para pihak yang bersengketa, dan tidak untuk mencari kalah dan menang.<sup>31</sup>

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Juknis No. 5/JUKNIS/D.V/2007

### 3. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Juknis No. 5/JUKNIS/D.V/2007

Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi. “Adapun ulasan jurnal yang saya dapatkan dengan memiliki wawasan yang luas mengenai strategi komunikasi dalam

---

<sup>31</sup> Sitinjak, I. Y. (2019). Aspek Hukum Mediasi Atas Sengketa Tanah Oleh Pihak Bpn. *Jurnal Ilmiah Maksitek*, 4(3).

menyelesaikan konflik pertanahan tokoh masyarakat mampu dalam menyelesaikan konflik sengketa tanah yang terjadi di desa Pasir Belengkong dalam hal ini tokoh masyarakat hanya sebagai konsiliator. Tokoh masyarakat dalam hal ini dan memiliki tanggung jawab secara penuh untuk membantu kasus konflik tanah yang terjad, pada penyelesaiannya konflik pertanahan pada kasus yang pertama solusi melalui konsiliasi oleh tokoh masyarakat di temukan titik penyelesaiannya berdasarkan musyawarah mufakat yang dilaksanakan di kantor desa Pasir Belengkong maka dalam hal ini tanah yang menjadi konflik tersebut di bagikan kepada para pihak-pihak yang menggugat berdasarkan bukti-bukti otentik yang kuat”.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Jalil, M. *Loc. Cit*

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan teori-teori yang telah diberikan di atas, maka penulis kemudian mengambil kesimpulan antara lain :

1. Bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan atau sengketa kemudian hari, dengan dilakukan pemasangan batas maka dapat menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah.
2. penyelesaian sengketa batas-batas hak atas tanah terdapat dua cara yaitu : secara Litigasi (Pengadilan) dan Non-litigasi (diluar pengadilan). Namun Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya berupa: Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi.

## **B. Saran**

1. Diharapkan agar masyarakat mempelajari dan mengetahui proses dan tata cara penetapan hak batas-batas tanah agar tidak terjadi sengketa kedepannya.
2. Diharapkan agar masyarakat memilih jalan penyelesaian terbaik jika terjadinya sengketa karena kesalahan atas penetapan hak batas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahan

### Literatur:

Ali Achmad Chomzah. 2004. *"Hukum Agraria (pertanahan)"*. Jakarta: Buku Prestasi Pustaka.

Aminuddin Salle. 2010. *"Hukum Agraria"*.

A.P. Perlindungan (selanjutnya disebut A.P. Perlindungan III). 1999. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.

Bachtiar Effendie. 1993. *"Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya"*. Bandung: Alumni.

Boedi Harsono. 2003. *"Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan pelaksanaannya"*. Jakarta: Djambatan.

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto. (1985). *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo.

Kartini, Gunawan. 2004. *"Hak-Hak Atas Tanah"*. Jakarta: Kencana.

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis II. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Antisipasi dan penyelesaian sengketa jika salah ukur tanah. Hukum Onlie.com. diakses tanggal 23 september 2022

Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Materi Pengukuran Dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, hal 1

Febriansyah, F. I., & Purwinarto, H. S. (2021). Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Sawah di Desa Sukorejo Kecamatan Kebonsari Kabupaten Madiun. *Legalite: Jurnal Perundang Undangan dan Hukum Pidana Islam*, 6(2), 183-197.

Sitinjak, I. Y. (2019). Aspek Hukum Mediasi Atas Sengketa Tanah Oleh Pihak Bpn. *Jurnal Ilmiah Maksitek*, 4(3).



- Jalil, M. (2014). Strategi Komunikasi Tokoh Masyarakat Dalam Menyelesaikan Konflik Sengketa Tanah Di Desa Pasir Belengkong Kecamatan Pasir Belengkong Kabupaten Paser. *E-journal Ilmu Komunikasi*, 2(4), 15-29.
- Riri Astuti.2006. *“Tinjauan yuridis terhadap sengketa tanah akibat penetapan batas tanah yang tumpang tindih”*. Makassar Alumni.
- Rusmadi Murad.1991. *“Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah”*. Bandung:
- Rojikin dan Rekan. Tata Cara Penyelesaian Sengketa Tanah dan Mengacu Pada Juknis. <https://rojikin.id/penyelesaian-sengketa-tanahtata-cara-penyelesaian-sengketa-tanah-dan-mengacu-pada-juknis/>
- Sarjita.2005. *“Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Tanah”*. Yogyakarta: Tugu Yogya Pustaka.
- Soejono.2003. *“Prosedur Pendaftaran Tanah”*. Jakarta:Rineka Cipta.
- Soerojo, Irawan.2002. *“Kepastian Hukum Hak Atas Tanah”*. Jakarta: Arkola.
- SP Florianus.2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Urip Santoso.2010. *“Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”*. Jakarta: Kencana.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan.
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintahan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/antisipasi-dan-penyelesaian-sengketa-jika-salah-ukur-tanah-lt5df2d8bce942b>