

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bagi manusia, tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupannya. Semakin berkembang jumlah dan semakin meningkat kebutuhan tanah sebagai dampak pembangunan menyebabkan tanah menjadi semakin sempit. Seiring dengan berkembangnya pemahaman masyarakat tentang hukum, perlindungan, dan jaminan kepastian hukum terhadap kepentingan hak dan kewajiban.¹

Sifat tanah yang statis, relatif tetap dan tidak berubah luasnya, mengakibatkan tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi bagi para pihak. Ketidakseimbangan antara tanah yang tersedia dengan jumlah kebutuhan yang besar akan menimbulkan benturan kepentingan antara berbagai pihak, dan menyebabkan terjadinya berbagai masalah yang dapat berupa spekulasi atau pendudukan tanah tanpa izin dan penggunaan tanah melebihi dari batas tanah yang dimiliki.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu

¹ Sulchan, H. Achmad, Sukarmi, Akta Notaris Menggunakan Media Elektronik, (Semarang: SINT Publishing, 2017) h. 2.

memerlukan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960. Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Salah satu hal penting untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh individu/perorangan.² Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.³

Sebagaimana dimaksud dengan kebutuhan diatas maka, tanah merupakan suatu pemenuhan akan nilai ekonomis bagi masyarakat di

² Unnes Law Journal, "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sporadik Di Kecamatan Bodeh Kabupaten Pemalang", 2012, h. 56.

³ Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Indonesia, oleh sebab itu peran pemerintah membawa arti penting untuk dilaksanakan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah. Memahami tanah memiliki arti yang sangat penting maka sesuai dengan konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam pasal 33 ayat 3 memberikan landasan bahwa “Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum tersebut, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁴

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan, menegaskan bahwa dalam rangka pelaksanaan Catur Tertib di bidang pertanahan perlu lebih meningkatkan peran serta masyarakat.

Salah satu peran masyarakat dalam menunjang pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan adalah pemasangan tanda batas pemilikan tanah yang

⁴ Mira Novana Ardani, “*Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*”, Jurnal Gema Keadilan, Vol. 6, 2019, h. 270.

dilakukan oleh pemilik tanah yang berdamping-an secara bersama-sama. Ketentuan Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah wajib untuk memelihara patok tanah pada bidang-bidang tanah.

Pemasangan patok secara permanen untuk menghindari agar tanah tersebut terhindar dari penyerobotan tanah. Namun pada kenyataannya masih ada masyarakat yang belum memasang patok batas tanah secara permanen sebagai mana seharusnya (cor semen, dan tembok) yang dipasang secara permanen, 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, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah.

Apabila tanda batas tidak diletakkan atau dipasang sesuai dengan tanah yang akan dilakukan pengukuran maka akan menimbulkan sengketa tanah dan akan menimbulkan kerugian antara pemilik tanah dan tetangga berbatasan.

Bentuk tanda batas tanah ditentukan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997. Bentuk tanda batas tanah pada prinsipnya dibedakan menjadi dua yaitu untuk tanah yang luasnya kurang dari 10 ha dan tanah yang luasnya lebih dari 10 ha. Tanda batas tanah dapat berupa pipa besi atau batang besi, pipa paralon yang diisi pasir kerikil dan semen, kayu yang kuat, tugu beton, batu kali atau tugu dari bata merah/batako dengan ukuran tertentu.

Sehubungan dengan uraian tersebut diatas telah mendorong penulis untuk meneliti dan membahas sejauh mana Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri merupakan kewajiban pemerintah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum guna melindungi hak-hak pemilik tanah yang juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, jenis hak, luas tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sampai saat ini sebagai dasar dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA adalah kepastian hukum, yang meliputi :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.

2. Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian obyek hak atas tanah.⁵

Dengan adanya pendaftaran tanah ini, maka akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997).

Dalam penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut.

Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Guna mewujudkan tujuan jaminan perlindungan hukum tersebut dilakukan serangkaian kegiatan untuk mengumpulkan informasi data yuridis dan data fisik bidang tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 6 data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas

⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya, Arkola, 2003), hal.78

bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sertipikat tanah terdiri dari dua bagian yaitu buku tanah dan Surat Ukur yang dirangkai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Buku tanah itu sendiri adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sedangkan Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta bidang dan uraian data fisik tanah, yang terdiri dari luas, menunjukkan letak bidang tanah baik desa/kelurahan, kecamatan maupun provinsi, nomor lembar peta, petunjuk batas, maupun nama petugas ukur yang melakukan pengukuran bidang tanah tersebut.

Sesuai dengan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 pada ayat (2) huruf a diatas jelas perlu peran pemerintah melakukan kegiatan pengukuran sebagai dasar memberikan informasi tentang obyek hak atas tanah. “Secara tradisional pengukuran tanah telah didefinisikan sebagai ilmu dan seni menentukan letak nisbi dari titik-titik diatas, pada dan dibawah permukaan bumi, atau untuk menetapkan titik-titik semacam itu.”⁶ Dengan adanya letak nisbi dari titik-titik diatas yang berada diatas permukaan bumi jelas dapat diartikan dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 ayat 2 Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang terbatas.

⁶ Djoko Walijatun, *Dasar-dasar Pengukuran Tanah*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2000, hlm. 4

Pekerjaan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah merupakan peranan yang sangat penting dengan dilakukannya pengukuran akan diperoleh data teknis mengenai posisi/letak geografis, batas, luas, dan bentuk geometris bidang tanah.

Mengingat bidang tanah merupakan satuan bidang yang terbatas, maka untuk memberikan kepastian akan letak bidang tanah tersebut sebelum dilakukan pengukuran pemohon diwajibkan memasang tanda batas. Dengan adanya maksud kewajiban tersebut telah ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 17 ayat 3 yang menjelaskan bahwa Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan-nya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Proses pengukuran yang diawali dengan pemasangan tanda batas dalam hal ini sebidang tanah yang akan diukur ditetapkan terlebih dahulu letak, batas-batas dan penetapan tanda batas. Dalam penetapan batas bidang tanah, pemasangan tanda batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, dengan penunjukkan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan ketentuan persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan, tanda batas itu dapat

berupa pagar beton, pagar tembok atau benda apapun yang bersifat permanen. Hal ini bertujuan untuk meminimalkan terjadinya sengketa tanah.⁷

Dalam hukum pertanahan di Indonesia itu sendiri terdapat dua corak sengketa tanah yaitu sengketa yang bersifat horizontal dan sengketa yang bersifat vertikal. Sengketa Horizontal ditujukan pada sengketa yang terjadi antar warga masyarakat, sedangkan sengketa vertikal terjadi antara rakyat dengan pemilik modal dan atau negara termasuk juga Badan Milik Negara (BUMN). Sengketa horizontal ialah mengenai batas-batas tanah yang banyak terjadi di masyarakat.

Penguasaan bidang tanah yang tidak sesuai dengan bukti pemilikan haknya sering memicu timbulnya konflik. Sebagai contoh seseorang yang membangun sebuah bangunan yang melewati batas-batas tanah miliknya dan masuk kewilayah tanah milik orang lain. Hal demikian itu akan merugikan pemilik hak atas tanah yang dilanggar batas-batas tanahnya.

Hal tersebut bisa terjadi karena adanya kesalahpahaman mengenai letak tanah, luas tanah dan batasbatas tanahnya. Perbedaan pendapat mengenai batas bidang tanah bisa saja terjadi dikarenakan batas-batas fisik yang telah disepakati para pihak telah rusak, hilang atau sudah pudar sehingga sulit dikenali lagi batas-batasnya.

Sejatinya pemberian tanda batas pada bidang tanah dengan patok atau tanda batas lainnya haruslah diketahui dan disepakati para pihak yang

⁷ www.eprints@undip.ac.id, Makalah, “*Penyelesaian Tanah Non Litigasi di Kab. Konawe Sulawesi Tenggara*”, Universitas Diponegoro. Diakses pada Senin, 06/01/2025, pukul 22.26 WIB

tanahnya bersebelahan serta harus disaksikan oleh pejabat terkait dalam hal ini bisa Kepala Desa ataupun petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna menghindari kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan yang mungkin timbul dikemudian hari. Karena kesepakatan ini menjadi dasar diterbitkannya Surat Ukur dan sertipikat hak atas tanah.⁸

Dalam hal pendaftaran tanah dapat kita pahami bahwa hal awal yang perlu disadari dan wajib dilaksanakan ialah memasang tanda batas tanah/patok. Setiap individu/perorangan yang memiliki sebidang tanah ketika hendak mendaftarkan tanahnya demi kepastian hukum akan status kepemilikannya perlu memahami akan pentingnya memasang tanda batas tanah/patok tersebut.

Sejalan dengan kewajiban bagi pemilik bidang tanah untuk memasang atau memelihara tanda batas ditujukan agar menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas atau letak bidang tanah, yaitu perbedaan pendapat nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak. Ini banyak permasalahan sengketa batas disebabkan adanya kewajiban tanda batas dan pemeliharaan yang tidak dipenuhi oleh pemilik tanah.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya kemudian diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Untuk menghindari konflik di kemudian hari akan lebih baik lagi pengukurannya dihadiri oleh

⁸ Ninda Putri Utami, Skripsi: “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Batas-batas Tanah (Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional Boyolali)*”, (Surakarta: Universitas Muhamadiyah Surakarta).

para pihak yang letak tanahnya bersebelahan. Penguasaan luas atas bidang tanah yang dihaki tergambar pada tanda-tanda (patok-patok) yang dipasang pada sudut sudut bidang tanah tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah ini adalah ;

1. Bagaimana cara pemasangan tanda batas atau patok dalam batas tanah yang dimiliki oleh masyarakat ?
2. Manfaat pemasangan tanda batas tanah yang sesuai dengan aturan perundang-undangan ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan suatu target yang ingin dicapai dalam suatu penelitian sebagai suatu solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perorangan, dalam penelitian ini tujuan yang akan dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui cara pemasangan tanda batas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.
2. Untuk mengetahui manfaat pemasangan tanda batas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Hasil penelitian ini mampu memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, serta mengetahui cara pemasangan tanda batas tanah untuk menjamin kepastian hukumnya.
 - b. Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian berikutnya.
2. Manfaat Praktis:
 - a. Sebagai sarana untuk menambah wawasan bagi para pembaca dan masyarakat luas mengenai cara pemasangan tanda batas atau patok untuk menjamin kepastian hukumnya.
 - b. Hasil penelitian ini dapat menambah wawasan dalam pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai Hukum Agraria

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian metode normatif. Metode penelitian normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisa dan meneliti bahan pustaka primer dan sekunder. pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas.

1.5.2. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian ini terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai

aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya.⁹ Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

1. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (The Statute Approach)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundangan – undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas. Peraturan Perundang – Undangan yang digunakan UUD 1945, Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Serta peraturan lain yang berhubungan dengan pembahasan.¹⁰

2. Pendekatan Konseptual (Conseptual Approach)

Pendekatan ini dilakukan dengan melihat pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk kepada prinsip – prinsip hukum.¹¹ Konsep dalam penelitian ini yaitu bagaimana cara pemasangan tanda batas atau patok dalam batas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan manfaat pemasangan tanda batas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

1.5.3 Jenis Data dan Sumber

Data yang digunakan penelitian ini :

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2024) h. 133

¹⁰ Johni Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), h. 300

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, h.134

a. Data primer

Sumber data primer dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer, yakni studi kepustakaan, terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah di atas,yaitu :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3
 - c) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang diambil dari perpustakaan, guna memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu :
 - a) Buku-buku yang berhubungan
 - b) Makalah dari hasil penelitian lainnya

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah langsung melalui wawancara dan atau survei di lapangan, yang sebelumnya mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan yang dijadikan sebagai pedoman ketika wawancara di lapangan. Wawancara merupakan

suatu metode data dengan melakukan komunikasi antara pewawancara dengan sumber data atau responden, komunikasi tersebut bisa dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur yaitu dengan cara menyiapkan dan Menyusun pertanyaan sebelum melakukan wawancara.

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

Studi dokumen dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan Hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, yang dilakukan untuk memulainya yaitu dengan diawali dari studi dokumen terhadap bahan primer, lalu berlanjut pada bahan hukum sekunder dan tersier. Dalam melakukan studi dokumen bahan yang akan digunakan harus diperhatikan karena bahan tersebut sangat menentukan kepada hasil dari penelitian.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematis

Agar pembahasan dapat dilakukan secara sistematis, maka dibuatlah sistematis sebagai berikut :

Bab 1 berisi Pendahuluan, yang memuat uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang meliputi jenis penelitian, pendekatan penelitian, bahan penelitian, alat pengumpulan bahan hukum, analisa

bahan hukum, selanjutnya bab ini diakhiri dengan pemaparan pertanggung jawab sistematis.

Bab II berisi Kajian Pustaka yang diawali dengan pemaparan kajian umum tentang Tanda Batas atau Patok, peran penting Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Perundang-Undangan.

Bab III berisi Hasil Penelitian tentang Cara Pemasangan Tanda Batas atau Patok dan dalam batas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan Manfaat Pemasangan Tanda Batas Tanah yang sesuai dengan aturan perundang-undangan.

Bab IV Penutup : berisi tentang kesimpulan dan saran dari setiap rumusan masalah.

