

**KEWAJIBAN PEMASANGAN TANDA BATAS DALAM  
PENGUKURAN TANAH SEBAGAI SALAH SATU SARANA**

**PEMBERIAN KEPASTIAN HUKUM**

**(Study Di Kelurahan Kembangarum Kecamatan  
Semarang Barat Kota Semarang)**



**TESIS**

Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2  
Magister Kenotariatan

Disusun oleh :  
LILI ZAHROTUL ULYA, SH  
B4 B001152

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2003**

TESIS

**KEWAJIBAN PEMASANGAN TANDA BATAS DALAM  
PENGUKURAN TANAH SEBAGAI SALAH SATU SARANA  
PEMBERIAN KEPASTIAN HUKUM  
(Study Di Kelurahan Kembangarum Kecamatan  
Semarang Barat Kota Semarang)**

Di susun Oleh  
**LILI ZAHROTUL ULYA, SH**  
B4 B001152

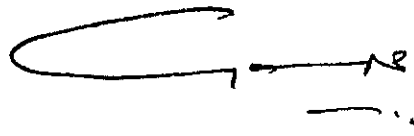
Telah dipertahankan didepan tim penguji  
Pada tanggal 14 November 2003  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

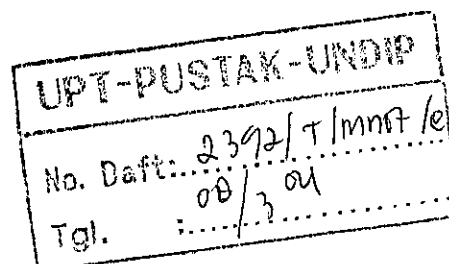
Menyetujui

Dosen Pembimbing,

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

  
Hj. Endang Sri Santi, SH. MH

  
Prof. IGN, Sugangga, SH



## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang,

2003

Yang menyatakan

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lili Zahrotul Ulya', written in a cursive style.

Lili Zahrotul Ulya, SH

## ABSTRAKSI

### **Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Dalam Pengukuran Tanah Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum (Study Di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang)**

Dengan memahami bahwa tanah mempunyai peran yang sangat strategis, yang merupakan kekayaan nasional bangsa Indonesia dan sebagai modal dasar pembangunan baik untuk dimensi ekonomi, politik, sosial budaya dan pertanahan keamanan, maka pengelolaannya harus dilaksanakan secara komprehensif dan terintegrasi dengan kebijakan pertanahan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, telah meletakkan dasar-dasar bagi kebijakan pertanahan yang salah satunya terdapat dalam Pasal 19 ayat (2) yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi :

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

Kegiatan pengukuran tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (2) yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut bertujuan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai letak-letak tanah, batas-batas tanah dan luas tanah yang dalam arti kepastian mengenai obyek atas tanahnya. Guna untuk menjamin kepastian hukum objek atas tanah maka dilaksanakan pemasangan tanda batas atas bidang tanah.

Untuk memahami bentuk dan tatacara pemasangan tanda batas, maka penulis menyusun tesis dengan judul: "Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Dalam Pengukuran Tanah Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum (Studi Di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang)." Penyusun merumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut : (1) Tanda batas yang bagaimana yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan bagaimana akibat hukumnya jika tidak dilaksanakan pemasangan tanda batas tanah (2) Faktor apa yang menjadi penghambat dalam pemasangan tanda batas tanah. Sedangkan tujuan penelitian ini adalah : (1) Mengetahui pelaksanaan pengukuran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang khususnya dalam hal pemasangan tanda batas dalam hubungan dengan adanya pemberian kepastian hukum hak atas tanah, dan (2) Mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemasangan tanda batas tanah dan bagaimana cara mengatasi hambatan tersebut.

Dalam menjawab permasalahan diatas, penyusun merancang penelitian ini sebagai berikut: (1) jenis penelitian adalah deskriptif analitis, (2) pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, (3) teknik pengumpulan data adalah penelitian lapangan dan kepustakaan, (4) pembahasan akan dianalisis secara

kualitatif dengan metode reflective thinking (deduksi-induksi), dan tata pikir divergen (kreatif-inovatif), (5) sumber data primer adalah hasil pertanyaan kepada responden yang menjadi subyek di Kelurahan Kembangarum. Sedangkan sumber data sekunder adalah semua data yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

Dari hasil pembahasan ini dapat diketahui bahwa pemasangan tanda batas di Kelurahan Kembangarum belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, hal ini disebabkan karena masyarakat Kelurahan Kembangarum masih dipengaruhi oleh budaya setempat. Ini dapat dilihat dalam hal memasang atau mengamankan tanahnya yang dimiliki dengan menanam tanaman keras disekeliling tanahnya. Disamping itu juga disebabkan faktor biaya dan faktor hukum ialah pemegang hak atas tanah kurang menyadari arti pentingnya pemasangan tanda batas tersebut serta akibat yang dihadapi dikemudian hari.

Untuk mengatasi hal tersebut maka kepada pemegang hak atas tanah perlu diberikan penyuluhan yang kontinyu agar mereka menyadari arti pentingnya pemasangan tanda batas sebagaimana yang diatur dalam pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

## ABSTRACT

### **Obligation of Installation of Border In Measurement of Land As One of The Medium Gift of Rule of Law (Study In Sub-District of Kembangarum District Semarang West Town of Semarang).**

By comprehending that land have very strategic role, which represent properties of Indonesian nation national and as development authorized capital good to economic dimension, politics, social of culture and land of security, hence its management have to be executed comprehensively and integrated with policy of land.

Law Number 5 Year 1960 about Regulation of Base Specifics of Agraria, have put down bases to policy of land which one of them there are in Section 19 sentence (2) expressing that land registry cover :

- Measurement, map, and bookkeeping of land.
- Registration of rights of land and switchover of rights.
- Giving of rights the proofs, acting as strong verification appliance.

Activity of measurement of land as which is commended in Pasl 19 sentence (2) which its execution is arranged in Regulation of Government of Number 24 hitting land situations, land boundarys and wide of land which in certainty meaning concerning object of its land. Utilize to guarantee object rule of law of land hence executed by installation of border of land area.

To comprehend procedures and form installation of boundary Border In Measurement, hence writer compile thesis with title : " Obligation of Installation of Border In Measurement of Land As One of The Medium Gift of Rule of Law (Study In Sub-District of Kembangarum District of Semarang West Town of Semarang)." Compiler formulate the problem of research is as follows : (1) Border which how able to guarantee land right rule of law and how its legal consequences otherwise executed by installation of land border, (2) Factor what becoming resistor in installation of land border. While target of this research is : (1) Knowing execution of measurement of land done by Office Land of Town of Semarang specially in the case of installation of border in contact with existence of gift of land right rule of law, and (2) Knowing resistances in execution of installation of land border and how to overcome the resistance.

In replying problems above, compiler design research as follows : (1) Type research is analytical descriptive, (2) Approach the used is approach of empirical yuridis, (3) Technique data collecting is research of bibliography and field. (4) Solution will be analysed qualitative with method of reflective thinking (deduction - induction), and arrange to think divergen (creative-innovative), (5) source of primary data is result of question to responder becoming subyek in Sub-District of Kembangarum. While source of datum of secondary is all data which its his with this research.

From result of this solution can know that installation of border in Sub-District of Kembangarum not yet earned to be executed properly, this matter is caused by society Sub-District of Kembangarum still influenced by local culture. This can be seen in the case of installing or protecting its land which owned by planting hard crop around its land;ground. Beside that is also caused by factor of expense and factor punish is right owner of land less realizing in importance installation of the border and also effect of faced later on day.

To overcome the mentioned hence to right owner of land require to be given by counselling which is continue so that them realize in importance installation of border as which is arranged in Section 17 sentence (3) Regulation of Government of Number 24 Year 1997 and Regulation of State'S Minister of Agraria / Head Body Land of National Number 3 Year 1997.

## MOTTO

*" Percayalah kepada Tuhan dengan segenap hati kita*

*&*

*janganlah bersandar pada pengertian kita sendiri*

*Akuilah Dia dalam segala tindakan kita,*

*maka Dia akan meluruskan jalan kita. "*

*Dedicated to :*

1. *My beloved mother*
2. *My beloved father*
3. *My Parents In Law*
4. *My beloved brother and sister*
5. *My beloved friends*
6. *My love Api*

## KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan Puji Syukur kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-NYA penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang bertajuk “KEWAJIBAN PEMASANGAN TANDA BATAS DALAM PENGUKURAN TANAH SEBAGAI SALAH SATU SARANA PEMBERIAN KEPASTIAN HUKUM (Study Di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang)”

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Tidak ada yang sempurna di dunia ini, penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan berterima kasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis sangat menyadari bahwa tesis juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu, maka penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak **Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak **H. Achmad Busro, S.H., MHum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak **Prof. IGN Sugangga, SH.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak **R. Suharto, SH., M.Hum.**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

6. Ibu *Hj. Endang Sri Santi, SH.MH*, selaku dosen pembimbing tesis yang telah memberi bimbingan selama penyusunan tesis ini.
7. Bapak *Dr. Nyoman Serikat Jaya, SH.MHum*, selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan.
8. Para Guru Besar beserta Bapak Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
9. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
10. Kepada Bapak dan Ibu tercinta yang terus menerus memberi semangat dan dorongan berharga, ingin saya haturkan rasa terima kasih dan penghargaan yang mendalam.
11. Kepada Ayi tersayang yang memberi banyak inspirasi, saran dan kritik serta dukungan kepada saya selama masa penyelesaian tesis ini.
12. Kepada Rini, Dewi, Lisa, Mba Titin, Mba Ricka, Mba Indah, Mba Ade, Mba Heti, Mba Heni, Arum, Mba Nanik, Mba Sri yang selama ini banyak memberi dukungan baik moril maupun spirituil.
13. Rekan-rekan 2001 yang telah begitu banyak memberikan dorongan, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
14. Staf administrasi program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
15. Bapak Jaya, SH., Mhum selaku Kasubsi Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah banyak membantu sampai selesainya tesis ini.
16. Bapak Sumardjito selaku Kepala Kelurahan Kembangarum yang memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.

Terakhir, semoga apa yang telah saya susun ini dapat memberi makna akademis kepada siapapun yang membacanya.

Semarang, ..... 2003

Hormat Saya,

Lili Zahrotul Ulya, SH

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
ABSTRAKSI .....	iv
ABSTRACT .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Sistematika Penelitian .....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	10
2.1 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah .....	10
2.1.1 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	12
2.1.2 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	13
2.1.3 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	16
2.1.4 Prosedur Pendaftaran Tanah .....	18

2.2	Tinjauan Tentang Penyelenggaraan Pengukuran Tanah.....	21
2.2.1	Pelaksanaan Pengukuran Tanah.....	22
2.2.2	Kepastian Hukum Dalam Pengukuran Tanah.....	23
2.3	Tinjauan Tentang Tanda Batas Atas Hak Tanah .....	27
2.3.1	Bentuk Tanda Batas Serta Tata Cara Pemasangannya.....	29
2.3.2	Kewajiban Pemilik Tanah Memasang Tanda Batas Sebagai Perlindungan Atas Haknya .....	34
2.3.3	Akibat Hukum yang Timbul Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Memasang Tanda Batas Tanah.....	39
BAB III	METODE PENELITIAN .....	42
3.1	Metode Pendekatan.....	42
3.2	Spesifikasi Penelitian.....	42
3.3	Metode Penentuan Sampel.....	43
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	43
3.5	Analisis Data.....	44
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
4.1	Hasil Penelitian .....	45
4.1.1	Letak dan Kondisi Topografi Kota Semarang .....	45
4.1.2	Penggunaan Tanah.....	47
4.1.3	Kondisi Geologi dan Klimatologi.....	48
4.1.4	Kependudukan .....	49
4.1.5	Keadaan Geografis Kelurahan Kembangarum .....	50
4.1.6	Keadaan Penduduk Kelurahan Kembangarum .....	51

4.1.7	Agama.....	52
4.2	Pembahasan.....	60
4.2.1	Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Atas Tanah Hak Milik.....	61
4.2.2	Faktor Penghambat Dalam Pemasangan Tanda Batas.....	66
4.2.3	Akibat Hukum Yang Timbul Dengan Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Pemasang Tanda Batas Atas tanah.....	68
BAB V	PENUTUP.....	73
5.1	Kesimpulan.....	73
5.2	Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan masyarakatnya sebagian besar masih mendasarkan pada pertanian, sehingga tanah mempunyai arti sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Oleh karena itu pemanfaatan tanah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Secara Konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat “.

Guna mewujudkan cita-cita yang terkandung dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 dan lebih dikenal sebagai UUPA. Undang-Undang Pokok Agraria dimaksud merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2034, Pasal 1 ayat (1) UUPA bahwa :”Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.”

Hak menguasai dari negara bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi :<sup>1</sup>

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan “hukum antar orang” dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>2</sup>

Adapun implementasi ketentuan yang dimaksud oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi 2000, Jakarta, Djambatan, 2000, Hal 6.

<sup>2</sup> Bachtiar Effendi, Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya, Edisi Kedua, Bandung, 1993, hal 8.

tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria mempertegas dan menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu dengan mengadakan :

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

Kegiatan pendaftaran tanah yang mencakup kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan hak sangat terkait dengan aspek teknis, aspek yuridis dan administrative data bidang tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana kegiatan pendaftaran tanah tersebut meliputi :

1. Pengumpulan Data Fisik.

Adalah memuat keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data fisik yang pelaksanaannya dimulai dengan penetapan batas-batas serta pemberian tanda-tanda batas ditiap sudutnya dan diikuti dengan kegiatan pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan serta disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan atau dikenal dengan istilah kontradiktur deliminasi yang berarti pengukuran yang secara kadastral

memberikan kepastian bentuk, letak dan luas serta dapat direkonstruksi kembali di lapangan sewaktu-waktu. Kegiatan teknis pengukuran ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang diukur. Surat Ukur menurut Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Surat ukur ini yang nantinya menjadi lampiran sertifikat.

## 2. Pengumpulan Data Yuridis

Adalah memuat keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Pengumpulan data yuridis tersebut berupa dokumen-dokumen dan lain-lainnya.

Dari 2 (dua ) kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan di atas, tentunya akan memberikan adanya jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Kepastian hukum dimaksud adalah :

1. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah.

Berkenaan dengan kegiatan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum mengenai subyek dan obyek hak atas tanah, salah satu kegiatannya adalah melaksanakan pengukuran. Karena masalah pengukuran untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting dan perlu mendapat perhatian yang serius serta seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah juga penyimpanan data tersebut. Sedangkan pengukuran itu sendiri merupakan suatu pekerjaan besar, yang dengan sendirinya banyak memakan biaya, tenaga dan dilakukan desa demi desa di daerah-daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional.

Adapun yang perlu dilakukan oleh pemegang atau pemilik hak atas tanah yakni melaksanakan kewajibannya memasang atau memelihara tanda batas (pendaftaran secara sporadik), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan mengenai batas tanah.

Adapun yang memicu perselisihan mengenai tanah umumnya disebabkan karena belum dilakukan pendaftaran tanah. Hal mana disebabkan karena kelalaiannya pemegang hak atau pemilik, mengabaikan apa yang menjadi kewajiban hukumnya. Atas kelalaiannya itu memang tidak ada sanksi yang tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun dalam PMNA Nomor 3 tahun 1997, akan tetapi dalam hukum adat itu sendiri dikenal adanya sanksi bagi

yang bersangkutan, dan akibat hukum yang timbul dapat menimbulkan adanya sengketa batas tanah, dan dapat memicu timbulnya perselisihan terutama mengenai data fisiknya.

Berdasarkan hasil penelitian pendahuluan di Kelurahan Kembangarum dan Kantor Pertanahan Kota Semarang, bahwa di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat, bahwa dalam kenyataan sehari-hari dimasyarakat, penggunaan bahan, bentuk dan ukuran patok batas tanah selalu diabaikan dan bahkan pemasangan tanda batas masih banyak tidak dilaksanakan. Dalam pelaksanaannya para pemegang hak atas tanah banyak yang melaksanakan ketentuannya dengan mengacu kepada hukum adat setempat sehingga masih banyak yang mengabaikan pemasangan tanda batas tanah sebagaimana yang diwajibkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan merujuk pada Pasal 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 dikemudian hari, menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah. Sehubungan dengan uraian tersebut diatas telah mendorong penulis untuk mengungkapkannya ke dalam penulisan tesis dengan judul :

**“Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Dalam Pengukuran Tanah  
Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum (Study Di  
Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat Kota  
Semarang)”**

## **1.2 Perumusan Permasalahan**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, kami mencoba merumuskan permasalahan yang sekaligus merupakan pembatasan permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Tanda batas yang bagaimana yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan bagaimana akibat hukumnya jika tidak dilaksanakannya pemasangan tanda batas tanah ?
2. Faktor apa yang menjadi penghambat dalam pemasangan tanda batas tanah ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengukuran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang khususnya dalam hal pemasangan tanda batas dalam hubungan dengan adanya pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemasangan tanda batas tanah dan bagaimana cara mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Secara Praktis

Hasil penelitian ini pada garis besarnya diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk penyusunan Masalah Hukum Yang Timbul Dalam

## Pelaksanaan Pengukuran Tanah Sebagai Salah Satu Sarana Dalam Pemberian Kepastian Hukum Di Kodya Semarang

Secara rinci faedah penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagi pemegang Kekuasaan Legislative, mendapat masukan untuk pelaksanaan pengukuran tanah sebagai salah satu sarana dalam pemberian kepastian hukum menurut Hukum Agraria Nasional.
- b. Bagi pemegang Kekuasaan Eksekutif, Notaris, Hakim, Pengacara, para pihak dan masyarakat luas yang berkepentingan mendapat masukan mengenai pelaksanaan pengukuran tanah dalam pendaftaran tanah sebagai salah satu sarana dalam pemberian kepastian hukum sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

### 2. Secara Teoritis

Penelitian ini memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya mengenai Pelaksanaan Masalah Hukum Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pengukuran Tanah Sebagai Salah Satu Sarana Dalam Pemberian Kepastian Hukum, dan bermanfaat bagi masyarakat.

### 1.5. Sistematika Penulisan

Gambaran yang lebih jelas dalam Tesis ini yang terdiri atas 5 Bab ialah :

Bab I : Pendahuluan.

Dalam ini diuraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan Tesis.

**Bab II : Tinjauan Pustaka.**

Dalam bab ini diuraikan mengenai teori-teori yang meliputi pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum, asas dan tujuan pendaftaran tanah, sistem publikasi dan prosedur pendaftaran tanah, pelaksanaan pengukuran tanah dan tinjauan tentang tanda batas hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum.

**Bab III : Metode Penelitian.**

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dipakai, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, wilayah penelitian, teknik pengumpulan data, metode analisa data.

**Bab IV : Hasil Penelitian.**

Dalam bab ini diuraikan tentang pelaksanaan pemasangan tanda batas dalam pengukuran tanah dan cara mengatasi masalah-masalah hukum yang timbul dalam pelaksanaannya di Kelurahan Kembangarum.

**Bab V : Penutup.**

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

Dahulu pendaftaran tanah disebut “Kadaster” yang berasal dari bahasa latin “*Compistasrum*” yang berarti suatu daftar umum tentang nilai serta sifat dari benda-benda tetap. Selain istilah kadaster dapat pula dirumuskan sebagai berikut :<sup>3</sup>

1. Tugas (fungsi) tertentu yang harus diselenggarakan oleh pemerintah yaitu suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.
2. Badan (organ) pemerintah yang harus menjalankan tugas tertentu, yaitu dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam suatu wilayah negara.

Ada juga kadaster dengan kekuatan bukti yang mempunyai arti kadaster dengan peta-peta yang membuktikan batas-batas bidang tanah yang ditetapkan di dalamnya sebagai batas yang sah menurut hukum. Suatu kadaster dikatakan dengan kekuatan bukti apabila dipenuhi 2 (dua) syarat :

1. Batas-batas yang diukur dan dipetakan pada peta-peta kadaster itu adalah batas-batas yang sebenarnya (penetapan batas berdasarkan kontradiktur deliminasi).
2. Batas-batas yang telah di ukur dan dipetakan pada peta-peta kadaster harus dapat ditetapkan kembali di lapangan sesuai dengan keadaannya pada waktu batas-batas itu diukur.

Seiring dengan perkembangan jaman dan kemajuan teknologi yang begitu pesat pengertian kadaster berkembang pula, oleh karena itu Pemerintah membuat

---

<sup>3</sup> Maria S. Soemardjono, Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan, Penerbit departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1980, Hal 289.

suatu peraturan mengenai pendaftaran tanah. Peraturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah dari Peraturan Pemerintah tersebut terdapat dalam Pasal 1 adalah : rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang pokok Agraria meliputi :

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

Prof. Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada diwilayah tertentu, pengolahan penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.<sup>5</sup>

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu :

---

<sup>4</sup> Hadi setia Tunggal, Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jakarta, 1997, hal 3.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, Op. Cit. hal. 72

- a. Data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya ada atau tidaknya hak pihak lain.

Prof. Dr. AP Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.<sup>6</sup> Effendi Peranginangin berpendapat bahwa mendaftarkan tanah artinya meminta kepada kantor pendaftaran tanah dan kepada anda diberikan sertifikat.<sup>7</sup>

### 2.1.1 Dasar Hukum Pendaftaran tanah

Peraturan-peraturan yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Keppres Nomor 26 Tahun 1988 tentang Penunjukan Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>6</sup> Prof.Dr.AP Parlindungan, Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas Tanah menurut UUPA, Alumni Bandung, 1988, hal. 2.

<sup>7</sup> Effendi Perangin, 401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria, Rajawali pres, Jakarta, 1991, hal 2

### 2.1.2 Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Asas Sederhana  
Adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak.
- b. Asas Aman  
Adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.
- c. Asas Terjangkau  
Adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanannya.
- d. Asas mutakhir  
Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.
- e. Asas Terbuka  
Asas ini menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dilapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan data yang benar setiap saat.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tujuan Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Lebih lanjut dikatakan Boedi Harsono bahwa rincian tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :<sup>8</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal dengan daftar umum yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat-surat ukur, buku tanah dan daftar nama para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli/calon kreditur sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah/satuan-satuan rumah susun perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar dikantor pertanahan tersebut. Maka data tersebut bersifat terbuka untuk umum.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan dapat mengetahui stastus dan kedudukan hukum dari tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang punya dan beban-beban yang ada diantaranya.<sup>9</sup>

Menurut Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama pendaftaran tanah akan menghasilkan :<sup>10</sup>

1. Peta-peta pendaftaran
2. Surat-surat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah)
3. Keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan).
4. Keterangan atas status hak atas tanah.
5. Keterangan mengenai beban-beban yang berada diatas tanah hak tersebut

<sup>8</sup> Boedi Harsono, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jakarta, 1997, hal. 4.

<sup>9</sup> Notonegoro, Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia, CV Pancoran Tujuh, Jakarta, 1974.

<sup>10</sup> Sudargo Gutama, Tafsiran Undang-Undang pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1989, hal 42.

6. sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Djoko Prakoso, SH dan Budiman Adi Purwanto, SH tujuan pokok pendaftaran tanah yaitu :<sup>11</sup>

1. Memberikan kepastian obyek  
Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu mengenai kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan).  
Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun yang mempunyai tanah yang berbatasan.
2. Memberikan kepastian hak  
Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyainya, hak mana akan berpengaruh pada harga tanah.
3. Memberikan kepastian subyek  
Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Berkenaan dengan tujuan pendaftaran tanah diharapkan agar dari kegiatan pendataran tanah dapat diciptakan suatu keadaan dimana :<sup>12</sup>

Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyainya dan tanah manakah yang dapat dihaki.

Dari uraian pendaftaran tanah yang telah disebutkan diatas dapat kita simpulkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk :

<sup>11</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, Ghalia Indonesia, 1985

<sup>12</sup> Hasan Warga Kusumah, Hukum Agraria I, PT Gramedia Pustaka Utama, 1990, hal 31.

1. Kepentingan pemegang hak atas tanah
2. Kepentingan kreditur
3. Kepentingan pemerintah dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak atas tanah.

Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat bagi masyarakat atau calon kreditur untuk mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta informasi kepada kantor pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan dikantor pertanahan bersifat terbuka bagi umum.

### **2.1.3 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai disuatu Negara tergantung pada asas hukum yang dianut Negara tersebut. Pada umumnya sistem publikasi pendaftaran tanah diadakan dengan 2 sistem yaitu :

#### **1. Sistem Positif**

Pengertian sistem positif dimaksud ialah mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan yang sebenar-benarnya.

Pemerintah menjamin kebenaran data-data yang didaftarkannya dan untuk keperluan ini pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya setiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Misalnya seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat.

Keuntungan dari sistem positif :

- a. Daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum.
- b. Adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

Kelemahan dari sistem positif :

- a. Peranan yang aktif Pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- b. Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya.
- c. Apa yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sistem positif tersebut terdapat antara lain di Jerman, Swedia, Spanyol, Tunisia, Austria, Swiss dan Australia.

## 2. Sistem Negatif

Sistem pendaftaran hak disebut negatif, jika pendaftaran hak diselenggarakan dengan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti. Terdaftaranya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum tentu membuktikan orang itu sebagai pemegang hak.

Keuntungan dari sistem negatif :

- a. Pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.
- b. Pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat.

Kelemahan dari sistem negatif :

- a. tidak memberikan kepastian pada buku tanah.
- b. Perana yang pasif dari pejabat balik nama
- c. Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang biasa.

Sistem negatif terdapat antara lain diIndonesia, Perancis, Belgia, Belanda dan Italia.

Sungguh pun demikian di Indonesia mengandung sistem negatif namun perlu kiranya penulis ingatkan bahwa sebenarnya sistem negatif yang kita anut tidak negatif murni, tetapi sistem negatif yang mengandung unsur sistem positif. Unsur positif tersebut adalah dalam melakukan pendaftaran tanah yang akan mengeluarkan suatu produk surat tanda bukti hak (sertifikat) yang mempunyai jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak, terlebih dahulu dilakukan suatu penelitian yang cermat, cepat dan tepat. Sehingga dengan demikian lebih tepat dikatakan bahwa sistem negatif yang dianut di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur sistem positif.

#### **2.1.4 Prosedur Pendaftaran Tanah**

Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum hak atas tanah pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan dua pendekatan yaitu pendaftaran tanah cara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala kantor dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk Menteri atau Pejabat yang ditunjuk Susunan Panitia Adjudikasi terdiri dari :

- a. Seorang Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah.
- b. Seorang Wakil Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah.
- c. Seorang Wakil Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah.
- d. Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya sebagai anggota.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

#### 1. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah suatu Desa atau Kelurahan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa atau Kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dari tahun ke tahun serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan. Karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

Manfaat dan keuntungan pendaftaran tanah secara sistematis adalah :

- 1) Pemilik tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan karena Petugas BPN dan Petugas Ukur akan mengunjungi setiap bidang tanah.

- 2) Pemilik tidak perlu mengajukan surat permohonan dan mengisi segala macam formulir/daftar isian, cukup memeriksa dan menandatangani DI 201
- 3) Waktu penyelesaian sertifikat sudah ditentukan, tidak lebih dari satu tahun
- 4) Timbulnya sengketa batas dikemudian hari dapat dihindari, karena semua bidang tanah dilokasi diproses secara bersamaan.
- 5) Biaya sertifikat sangat ringan, karena biaya operasional disubsidi oleh pemerintah.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah atau bagian wilayah suatu Desa/Kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :<sup>13</sup>

- a. Pengumpulan data dan pengolahan data fisik
  - b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
  - c. Penerbitan sertifikat
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya didalam daftar umum.

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia** (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jakarta, 1999, hal. 472.

## 2.2 Tinjauan Tentang Penyelenggaraan Pengukuran Tanah

Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah di lingkungan Badan Pertanahan Nasional dilakukan oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang khusus diberi kewenangan sebagai petugas ukur, hal tersebut dimaksudkan untuk mempertahankan kualitas pengukuran dan pemetaan sesuai dengan prosedur, mekanisme dan spesifikasi teknis yang sudah dibakukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Adapun metode pengukuran bidang tanah yang digunakan adalah :

### a. Metode Terrestri

Pengukuran bidang tanah dengan cara terestris untuk pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis, adalah pengukuran secara langsung di lapangan dengan cara mengambil data berupa ukuran sudut dan/atau jarak, yang dikerjakan dengan teknik-teknik pengambilan data trilaterasi (jarak), triangulasi (sudut), atau triangulaterasi (sudut dan jarak).

### b. Fotogrametis ( menggunakan peta foto )

Pengukuran bidang tanah dengan cara fotogrametis adalah pengukuran dengan menggunakan sarana foto udara.

### a. Metode Lainnya ( metode pengamatan Global Positioning System / GPS )

Pengukuran bidang tanah dengan metode pengamatan GPS adalah pengukuran dengan menggunakan sinyal-sinyal gelombang elektromagnetik yang dipancarkan dari minimal empat (4) satelit GPS

Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur pada awal proses permohonan pemberian sertifikat hak atas tanah yang dalam pelaksanaannya harus dilakukan secara seksama, teliti, cermat dan cepat, yang dalam hal ini untuk menghindari terjadinya sengketa batas bidang tanah dikemudian hari. Demikian halnya yang dilakukan oleh juru ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melaksanakan tugas kegiatan rutin sehari-hari.

### **2.2.1 Pelaksanaan Pengukuran Tanah**

Kegiatan pengukuran tanah sangat terkait dengan aspek teknis data bidang tanah dengan pertimbangan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap objek maupun subjek hak atas tanah. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah, maka pengukuran bidang tanah yang dimohon harus memenuhi kaidah teknis kadastral dan kaidah yuridis dimana cara dan prosedur perolehan data ukuran bidang tanah harus memenuhi asas kontradiktur delimitasi dan asas publisitas.

Dalam rangka mengajukan proses permohonan pengukuran bidang tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka pemohon harus melampirkan :

1. Foto copy KTP yang masih berlaku
2. Surat PBB ( Pajak Bumi dan bangunan ) tahun yang terakhir
3. Surat bukti tanah/kepemilikan ( missal : letter C, petuk D dll )
4. Surat Pernyataan tidak ada sengketa yang diketahui oleh Kelurahan/Desa
5. Surat pernyataan tanda batas.

### **2.2.2 Kepastian Hukum Dalam Pengukuran Tanah**

Guna menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Oleh karena itu pengukuran dan pemetaan untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik dasar teknik dengan bantuan menggunakan sistem satelit yang lebih dikenal dengan sistem Global Positioning System (GPS) dan komputerisasi ditujukan untuk memberikan data akurat yang berupa data digital guna mempercepat dalam pelayanan kepada masyarakat yang berkepentingan. Disamping itu data tersebut juga dapat dipakai sebagai alat kontrol dalam menghindari adanya tumpang tindih kepemilikan tanah tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran yang memuat titik-titik dasar tehnik dan unsur-unsur geografis seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan pemasangan tugu batas, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional disetiap Kabupaten/Kota. Yang dimaksud dengan titik-titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

Pengukuran untuk pembuatan peta tersebut diatas diikatkan dengan titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika disuatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional, maka pelaksanaan pengukuran menggunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian harus diikatkan dengan titik dasar teknik nasional. Hasil dari kegiatan pengukuran tersebut diatas disebut peta dasar pendaftaran yang selanjutnya menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur setelah ditetapkan letak, batas-batas dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas-batas bidang tanah tersebut diusahakan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dan penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Persetujuan penetapan batas diatas dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan. Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, maka pengukuran bidang tanah tersebut untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan, seperti tembok atau tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini, maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang

berbatasan tidak mutlak diperlukan. Dalam gambar ukur hasil pengukuran sementara tersebut dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas sementara hasil pengukuran sementara dan belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang berbatasan pada saat pengukuran tersebut dilaksanakan, dibuat Berita Acara. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Yang dimaksud peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Sedang untuk keperluan pendaftaran hak, bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur. Surat Ukur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.<sup>14</sup> Surat ukur ini yang nantinya menjadi lampiran sertifikat.

Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah terhadap hasil pengukuran tanah yang dilakukan secara kadastral harus memenuhi asas-asas sebagai berikut :

1. Asas Kontradiktur Delimitasi
  - a. Pengukuran batas bidang tanah hanya dapat terlaksana apabila batas-batas bidang tanah tersebut telah ditetapkan oleh pejabat pemerintah berdasarkan hasil kesepakatan dalam penunjukan batas yang dilakukan oleh pihak pemilik bidang tanah yang bersangkutan bersama pemilik

---

<sup>14</sup> Suroso Ismuhadi dkk, Pendaftaran Tanah di Indonesia, PT. Relindo Jayatama, Jakarta, 1999, hal. 5.

tanah yang berbatasan. Penetapan yang berdasarkan asas penunjukan bersama tersebut dituangkan kedalam suatu Berita Acara.

- b. 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 bidang tanah yang berbatasan.
- c. 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.

## 2. Asas Publisitas

Dimaksudkan agar pihak-pihak yang berkepentingan mengetahui hasil pengukuran yang telah dilakukan dan untuk memberikan kesempatan kepada mereka yang dengan itikad baik mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.

## 3. Asas Spesialitas

- a. Bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan secara kadastral memiliki letak, luas dan bentuk yang unik diatas permukaan bumi.
- b. Bidang tanah tersebut diikatkan ketitik-titik dasar teknik yang merupakan bagian Kerangka Dasar Kadaster Nasional sehingga apabila sewaktu-waktu tanda-tanda batas bidang tanah dilapangan dikemudian

hari tidak dapat ditemukan, bidang tanah yang telah dipetakan tersebut dapat direkonstruksi kembali dilapangan secara tepat.

### 2.3 Tinjauan Tentang Tanda Batas Hak Atas Tanah

Didalam masyarakat adat dikenal adanya tanah ulayat. Didalam masyarakat adat itu sendiri sebenarnya telah dikenal adanya peraturan pemasangan tanda atas yang dilakukan disekeliling tanahnya, akan tetapi usaha yang dimaksud dalam Pasal ini tidak dapat dilaksanakan secara sempurna.<sup>15</sup>

Hal ini berarti pengaturan terhadap batas-batas tanah telah ada hanya belum tertulis, maka peraturan tersebut perlu disempurnakan. Dalam usaha untuk mencapai kepastian hukum dari hak-hak atas tanah kepada pemegang hak milik atas tanah perlu diberikan pengetahuan tentang pengertian akan arti pentingnya pemasangan tanda batas, dengan maksud untuk mencegah adanya sengketa tanah dan untuk mewujudkan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan segala peraturan pelaksanaannya ditengah-tengah masyarakat untuk mewujudkan program catur tertib pertanahan dalam tata kehidupan yang sadar akan hukum, akan hak dan kewajiban-kewajiban sebagai Warga negara yang baik dalam tata kehidupan berbangsa dan bernegara yang aman, tertib, damai, sejahtera didalam wadah Negara Kesatuan republik Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

---

<sup>15</sup> Soerojo Wignjodipoero, Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat, Hajimas Agung, 1994 hal. 199.

Catur tertip pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari TAP MPR RI Nomor IV/MPR/1978 yang dikukuhkan Keputusan Presiden RI Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertip Pertanahan, yaitu :

1. Tertib hukum pertanahan, yaitu terciptanya suatu kondisi yang sadar akan hukum dikalangan masyarakat yang mengetahui hak-hak dan kewajiban dalam hal penggunaan tanah, tertibnya persepsi yang sama tentang hukum pertanahan baik dikalangan aparatur pertanahan, penegak hukum maupun masyarakat luas.
2. Tertib administrasi pertanahan, yaitu terselenggaranya sistem administrasi pertanahan yang lengkap dan rapi, semua bidang tanah diatur terdaftar, warkah-warkahnya mudah ditemukan apabila diperlukan, aman dan mudah dipantau, sehingga kemungkinan tumpang tindih kepemilikan dapat dihindari.
3. Tertib penggunaan tanah yaitu terselenggaranya proses penggunaan tanah berencana, sehingga setiap bidang tanah dapat memberikan manfaat yang optimal dan lestari serta diusahakan/digarap secara seimbang dengan tetap menghormati hak-hak masyarakat secara proporsional.
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, yaitu terselenggaranya sistem pemanfaatan tanah yang memperhatikan dan melaksanakan upaya pencegahan kerusakan tanah, peningkatan kesuburan tanah serta menjaga kelestarian sumber daya alam dan lingkungan.

Dengan memperhatikan uraian di atas untuk memberikan kepastian objek (tanah) sebagaimana sasaran yang ingin dicapai dibidang pertanahan dalam upaya Pelaksanaan "Catur Tertip Pertanahan" terutama tertib pertama dan kedua, Pemerintah dengan segala kemampuan berusaha membuat berbagai peraturan perundangan untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut. Adapun peraturan tersebut telah diwujudkan dalam UUPA dengan segala Peraturan Pelaksanaanya, adapun Permasalahan yang sering muncul dan terjadi dibidang pertanahan diawali dengan hal yang sangat sederhana yaitu mengenal data fisik tanahnya bagi kepemilikan tanah oleh pemilik tanah. Sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 17 PP 24 Tahun 1997. Sehingga terjadi sengketa batas tanah padahal demikian dapat diatasi dengan pemasangan tanda batas atas

sebidang tanah oleh masing-masing pemilik tanah yang berbatasan, sehingga dengan demikian dapat dengan jelas memastikan objek (tanah) yang dikuasai/dimilikinya.

### **2.3.1 Bentuk Tanda Batas serta Tata Cara Pemasangannya**

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 20 sampai dengan Pasal 23 tentang Penetapan dan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanahnya Yang telah ditetapkan sebagai berikut :

#### **Pasal 20 :**

- (1) Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang baru dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (daftar isian 200).
- (2) Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- (3) Hal yang dilakukannya penetapan dan pengukuran batas sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam daftar isian 201 dan dicatat digambar ukur.
- (4) Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke Pengadilan dan oleh Pengadilan dikeluarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah dimaksud yang dilengkapi Berita Acara Eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara para pihak sebelum jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berakhir, maka catatan mengenai batas sementara

pada daftar isian 201 dan gambar ukur dihapus dengan cara mencoret dengan tinta hitam.

- (5) Mengenai bidang-bidang tanah yang menurut bukti-bukti penguasaan dapat didaftar melalui pengukuran hak sesuai ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada perorangan atau badan hukum, penetapan batasnya dilakukan dengan mengecualikan bantaran sungai dan tanah yang direncanakan untuk jalan sesuai rencana detail peta ruang wilayah yang bersangkutan..
- (6) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis tanah negara yang akan diberikan hak kepada perorangan atau badan hukum dan sudah diukur sebelum wilayah Desa/Kelurahan ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis akan tetapi belum dibuat surat ukumya, ditetapkan kembali batasnya oleh Panitia Ajudikasi.

**Pasal 21 :**

- (1) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah, dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.
- (2) Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

**Pasal 22 :**

- (1) Untuk bidang tanah yang batasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
  - a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau ;
  - b. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau ;
  - c. Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 meter dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 meter dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul dipermukaan tanah dicat merah. Pada kira-kira 0,2 meter dari ujung bawah terlebih dahulu dipasang dua

- potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 meter x 0,05 meter x 0,70 meter yang merupakan salib, atau ;
- d. Tugu dari batu atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,40 meter yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau ;
  - e. Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 meter persegi dan panjang 0,50 meter yang 0,40 meter dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku atau besi.
- (2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
- a. Pipa besi, panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dari bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 1 meter, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau ;
  - b. Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 meter, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 meter x 0,05 meter x 0,70 meter, pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah, atau ;
  - c. Tugu dari batu atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 meter x 0,30 meter dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 meter dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 meter x 0,70 meter x 0,40 meter, atau ;
  - d. Pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 meter, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.
- (3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

### **Pasal 23 :**

- (1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).
- (2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode Propinsi, Kabupaten, Kecamatan dan Kelurahan/Desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.

- (3) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan nomor urut per Desa/Kelurahan.
- (4) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas
- (5) Dalam hal bidang tanah terletak di lebih dari I (satu) Desa, maka masing-masing bagian dari bidang tanah yang terletak di Desa yang berbeda tersebut diberi NIB tersendiri.
- (6) NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.
- (7) Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.

Hal-hal sebagaimana yang diuraikan di atas, yang berkaitan dengan tanda batas/patok batas atas tanah bukanlah suatu hal yang dianggap sepele atau tidak mempunyai pengaturan, hal ini sangat perlu disadari oleh masyarakat sebab mempunyai akibat yang dirasa sangat fatal apabila tidak diperhatikan, penyimpangan dari penggunaan bahan, bentuk dan ukuran tanda batas sebagaimana tersebut di atas hanya bisa dilakukan apabila ada keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan dimaksud, dengan demikian penggunaan bahan, bentuk dan ukuran yang tidak sesuai dengan ketentuan tersebut di atas membawa akibat lemahnya pembuktian apabila dikemudian hari terjadi sengketa terhadap batas-batas hak atas tanah.

Dalam kenyataan sehari-hari di masyarakat penggunaan bahan, bentuk dan ukuran patok batas tanah selalu diabaikan dan bahkan pemasangan tanda batas/patok pun masih banyak yang tidak melaksanakannya. Oleh karena itu untuk memasyarakatkan atau mensosialisasikan tanda batas ini perlu dilakukan kepada masyarakat oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga masyarakat dapat menyadari betapa pentingnya pemasangan tanda batas/patok bagi setiap bidang tanah oleh pemegang hak atas tanah.

Selain itu kepada pemegang hak atas tanah yang mengajukan permohonan hak untuk mendapatkan sertifikat atas tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Apabila salah satu persyaratan yaitu pemasangan tanda batas tidak dilaksanakan oleh pemohon, maka pengukuran atas bidang tanah tersebut ditangguhkan/ditunda, sampai ada pemberitahuan oleh pemohon bahwa tanda batas atas bidang tanahnya telah dipasang ditempat dimana batas-batas tanah dari masing-masing yang berbatasan ditentukan. Diikutsertakannya para pemilik tanah yang berbatasan dalam hal pemasangan tanda batas, adalah untuk menjaga agar tidak terjadi sengketa batas atas tanah dikemudian hari. Dan bagi pemilik bidang tanah itu sendiri, akan dapat memperoleh dengan pasti luas tanah sebenarnya, setelah diadakan pengukuran secara kadasteral oleh aparat/petugas ukur dari Kantor Pertanahan setempat. Apabila ternyata tanahnya berkurang dari yang dimohon setelah pengukuran oleh aparat/petugas ukur tersebut, maka permohonan itu wajib dilampiri dengan Surat Pemyataan Beda Luas yang isinya pemohon menerima luas hasil pengukuran tersebut. Dan sebaliknya apabila ternyata luas tanahnya lebih dari yang dimohon, maka permohonan tersebut wajib dilampiri dengan surat pernyataan dari berbatasan (tentang batas) yang isinya menyatakan bahwa tanah dimohon oleh pemohon tidak terkena/terambil dari tanah yang berbatasan (tetangga batas) serta tidak keberatan atas permohonan tersebut dilanjutkan. Dengan demikian hal tersebut tidak akan menyebabkan permasalahan dikemudian hari, mengingat pemasangan tanda batas tersebut telah memenuhi ketentuan formalnya.

Sehubungan dengan uraian di atas maka dengan adanya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 berkewajiban melaksanakan pemasangan tanda batas atas bidang tanah miliknya. Hal mana disamping menunjang pelaksanaan peraturan perundangan yang mengatur, juga untuk memudahkan pemegang hak milik atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat tanah yang diinginkannya.

### **2.3.2 Kewajiban Pemilik Tanah Memasang Tanda Batas Sebagai Perlindungan Atas Haknya.**

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Masyarakat dimana hukum itu berlaku/ditetapkan;
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa didasarkan pada karsa pergaulan hidup.<sup>16</sup>

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut di atas terutama faktor 4 dan 5, dimana pemegang hak milik atas tanah di Kelurahan Kembangarum adalah pemegang hak milik yang bersifat heterogen. Dimana terdiri dari berbagai suku dan kebudayaan yang berbeda, tentunya dengan perilaku dan watak yang berbeda pula, hal ini akan mempengaruhi penyerapan penerapan hukum yang berlaku.

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegak Hukum, Rajawali, Jakarta, hal 19.

Selanjutnya untuk berhasilnya penerapan suatu hukum diperlukan adanya kesadaran hukum serta kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat didalam diri manusia tentang hukum yang ada maupun tentang hukum yang diharapkan akan ada. Oleh karena itu diperlukan adanya pemahaman tentang indikator-indikator dari masalah hukum tersebut.

Adapun indikator-indikator dari masalah hukum tersebut adalah :

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*Law awareness*)
- b. Peraturan-peraturan tentang isi-isi peraturan hukum (*Law acquaintance*)
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*Legal attitude*)
- d. Pola perilaku hukum (*Legal behavior*)<sup>17</sup>

Hal yang disebut di atas ini belumlah cukup, melainkan juga masih diperlukan adanya kepatuhan terhadap hukum itu sendiri.

Menurut Bierstedt dasar-dasar kepatuhan terhadap hukum adalah

- a. Indoctrination
- b. Habituation
- c. Utility
- d. Group identification<sup>18</sup>

*ad. a. Indoctrination*

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, Hukum Adat Indonesia, Rajawali, Jakarta, 1986, hal 348

<sup>18</sup> Ibid, hal. 351.

Sebab pertama mengapa warga masyarakat mematuhi kaedah-kaedah adalah karena dia diberi indoktrinasi untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik agar mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat, sebagaimana halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, maka kaedah-kaedah telah ada waktu seseorang dilahirkan, dan semula manusia menerimanya secara tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia dididik untuk mengenal mengetahui serta mematuhi kaedah-kaedah tersebut.

*ad. b. Habituation*

Oleh karena sejak kecil mengalami proses sosialisasi, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaedah-kaedah tadi yang seolah-olah mengekang kebebasan, akan tetapi apabila hal ini setiap hari ditemui maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhinya terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatannya dengan bentuk dan cara yang sama.

*ad. c. Utility*

Pada dasarnya manusia mempunyai suatu kecenderungan untuk hidup pantas dan teratur, akan tetapi apa yang pantas dan teratur untuk seseorang belum tentu pantas dan teratur bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut. Patokan-patokan ini merupakan pedoman atau takaran tentang tingkah laku dan ini dinamakan kaedah.

Dengan demikian maka salah satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaedah adalah karena kegunaan dari kaedah tersebut. Manusia menyadari kalau la hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah-kaedah.

#### *ad d Group Identification*

Salah satu sebab mengapa seseorang patuh pada kaedah-kaedah adalah karena kepatuhan tersebut merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Seseorang mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam kelompoknya bukan karena ia menganggap kelompoknya lebih dominan dari kelompok lainnya.

Penempatan tanda batas oleh setiap pemegang hak atas tanah tidak hanya berlaku baik bagi pemegang hak yang belum terdaftar, tetapi juga berlaku bagi hak-hak yang telah didaftarkan namun belum ada hukunya/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya seperti tanda batas tidak dipasang sehingga batas-batas tanah menjadi tidak jelas, oleh karena itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan agar setiap pemegang hak wajib menempatkan atau memasang tanda-tanda batas dan memeliharanya. Hal ini dimaksudkan agar apabila terjadi sengketa hak, maka petugas pengukur di lapangan dapat dengan mudah memperoleh data fisik yang diperlukan untuk pendaftaran hak tersebut atau penegasan pengembalian batas, dengan demikian maka posisi letak tanah atau bidang tanah sesuai dengan yang dimaksud.

Dalam menetapkan batas bidang tanah dilakukan berdasarkan atas kesepakatan para pemegang hak yang berbatasan oleh karena itu pada saat

pengukuran di lapangan para pihak yang berbatasan harus turut hadir sehingga semua dapat mengetahui batas-batas haknya masing-masing.

Mengingat pentingnya penempatan tanda batas maka apabila ada pihak yang hadir pada saat pengukuran ia harus menguasai seseorang sebagai penggantinya dengan kuasa tertulis, sebab pada akhirnya para pihak yang berbatasan tersebut akan menandatangani Berita Acara Penetapan Batas dihadapan petugas pengukur dari Kantor Badan Pertanahan.

Didalam Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Dengan merujuk pada Pasal ini maka jelaslah bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, hal ini dapat dimaklumi karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari, menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah (empat persegi panjang, segi empat bujur sangkar atau segitiga).

Penempatan tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melakukan pengukuran tanda batas, dapat juga memasang tanda batas pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut, terutama kalau garis batas/bentuk tanahnya berkelok-kelok, untuk sudut-sudut batas yang dirasa sudah jelas letaknya karena telah berdiri benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau

tugu/patok penguat pagar kawat dan sebagainya, hal demikian tidak harus dipasang tanda batas karena semuanya itu sudah merupakan tanda patok yang sah.

### **2.3.3 Akibat Hukum yang Timbul Atas Tidak Dipenuhinya Kewajiban Memasang Tanda Batas Tanah**

Pembangunan yang digalakkan oleh pemerintah maupun yang dilaksanakan oleh masyarakat membawa konsekuensi meningkatnya kebutuhan akan tanah, yang akhirnya kebutuhan akan tanah menjadikan tanah semakin sempit dan terbatas. Oleh karena semakin terbatasnya tanah, maka harga tanah pun semakin meningkat dengan kata lain tanah mempunyai nilai ekonomis dan strategis. Hal demikian itu dapatlah dipahami bukan hanya terjadi dikota-kota besar saja tetapi juga sampai ke desa-desa, oleh karena itu ada sementara orang yang berpendapat bahwa memiliki tanah sama dengan menahan investasi untuk masa yang akan datang dan bahkan menurut falsafah suku Batak yang menganggap tanah adalah pakaian yang tidak pernah sobek yang berarti melambangkan harta kekayaan yang kekal.

Dengan demikian tanah mempunyai nilai ekonomis dan strategis bagi kehidupan masyarakat akan tetapi dalam kenyataannya belum semua masyarakat menyadari betapa pentingnya merawat dan memelihara tanah-tanah yang dimilikinya.

Untuk menata kembali tanda-tanda batas guna menyelesaikan masalah-masalah tersebut di atas tidaklah dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak, tetapi harus melalui proses mengajukan permohonan pengembalian batas kepada

Kepala Kantor Badan Pertanahan dan untuk itu tidaklah mudah sebab harus melalui tahapan pekerjaan yang memakan waktu dan tentunya juga biaya, sebagaimana disebutkan didalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penetapan batas-batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Badan Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Tetapi apabila pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak menyetujui tanda batas dimaksud karena ternyata luas tanahnya tidak sesuai lagi dengan bukti hak yang ada padanya, maka pengukuran untuk mengembalikan tanda batas tersebut menjadi semakin rumit, karena para pihak harus menyelesaikannya melalui gugatan ke Pengadilan Negeri dan ini akan memakan waktu yang lama juga biaya.

Memakan waktu yang lama karena harus menunggu keputusan dari Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, selain itu keputusan keputusan pengadilan tersebut akan membawa konsekuensi di bidang administrasi pertanahan, sebab baik sertifikat, surat ukur maupun buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan harus disesuaikan dengan keputusan pengadilan dan semuanya

tentu memerlukan biaya, baik biaya perkara maupun biaya administrasi pertanahan.

Selain akibat hukum tersebut di atas masih ada lagi akibat hukum yang dirasa fatal, yaitu apabila pihak yang mengabaikan pemasangan tanda batas hak setelah 5 tahun dikeluarkan sertifikat kepada para pemegang hak yang berbatasan baru timbul sengketa tentang batas-batas hak, maka kedudukan hak yang tidak mempunyai tanda batas akan menjadi lemah dalam hal pembuktian maupun dalam gugatan, hal ini dapat dilihat di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan : dalam hak atas 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 tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Dari ketentuan tersebut maka seseorang yang tidak memasang tanda batas dan tidak memeliharanya akan membawa akibat hukum lemahnya kedudukan pemegang hak dihadapan hukum atau dalam hal pembuktian di Pengadilan.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Metode Pendekatan.<sup>19</sup>

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum. Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan tertulis. Sedangkan secara empiris karena digunakan untuk mengetahui hal-hal yang berhubungan dengan pengukuran hak atas tanah dalam pendaftaran tanah sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.

#### 3.2 Spesifikasi Penelitian.<sup>20</sup>

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan pengukuran tanah. Istilah analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan dan membandingkan serta memakai aspek-aspek mengenai pelaksanaan pengukuran tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang baik dari segi teori maupun dari segi praktek.

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto dan Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1.

<sup>20</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990, hal. 34.

### **3.3 Metode Penentuan Sampel**

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sample. Dalam penelitian ini populasinya adalah masyarakat yang tanahnya dilakukan pengukuran oleh petugas ukur di Kelurahan Kembangarum dan Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penelitian ini metode penentuan sample yang digunakan adalah purposive sampling yaitu penarikan sample yang dilakukan dengan cara pengambilan subjek didasarkan dengan tujuan tertentu, karena subjek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pengukuran tanah dalam pendaftaran hak atas tanah dan nara sumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai pengukuran tanah dan pelaksanaannya. Adapun yang telah ditetapkan sebagai sampel adalah :

1. 100 ( seratus ) Kepala Keluarga yang tanahnya belum bersertifikat.
2. 1 (satu) orang Pejabat Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. 1 (satu) orang pejabat Kelurahan Kembangarum.

### **3.4 Teknik Pengumpulan Data**

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan skripsi ini diperoleh melalui :

### 1. Penelitian Lapangan

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer yang berupa hasil dari pertanyaan para responden yang menjadi subyek, yaitu mengenai pelaksanaan pengukuran tanah khususnya dalam pemasangan tanda batas yang dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang di Kelurahan Kembangarum.

### 2. Data Sekunder

Data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan adalah data sekunder yang meliputi berbagai macam kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pelaksanaan pengukuran tanah.

## 3.5 Analisa Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas. Hasil penelitian kepustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan. Tujuan analisa ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pelaksanaan pengukuran hak atas tanah khususnya pemasangan tanda batas dalam pendaftaran tanah sebagai salah satu sarana pemberian kepastian hukum.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

Pada pembahasan berikut ini, penulis akan menguraikan data yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan di lapangan berdasarkan fakta yang terkumpul dan terlihat sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan.

Adapun responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini dapat dirinci sebagai berikut :

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang
- Lurah di Kembangarum
- 100 ( Seratus ) Kepala Keluarga yang tanahnya belum bersertifikat

Hasil penelitian lapangan sangat diperlukan dalam menjawab permasalahan yang diajukan, selain itu fakta dari hasil penelitian lapangan tersebut akan didukung oleh teori maupun pendapat para ahli yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

#### **4.1.1 Letak dan Kondisi Topografi Kota Semarang**

Kota Semarang yang merupakan Ibukota Propinsi Jawa Tengah, secara geografis terletak pada posisi 6°50' – 7°10' Lintang Selatan dan 109°50' – 110°35' Bujur Timur. Secara umum Kota Semarang membawahi 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan serta memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan batas alam yaitu Laut Jawa

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Demak
- Sebelah Tenggara berbatasan dengan Kabupaten Grobogan.

Kota Semarang memiliki karakteristik topografi yang beragam yaitu antara 0,75 meter – 348 meter di atas permukaan laut dengan topografi yang terdiri dari daerah perbukitan, dataran dan daerah pantai/pesisir. Kondisi permukaan datar terletak di bagian utara kota sedangkan kondisi dengan permukaan bergelombang/berbukit terletak di bagian selatan kota. Kemiringan lahan kota Semarang berkisar antara 0% - 45%, secara umum tingkat kemiringan lahan kota Semarang adalah sebagai berikut :

- a. Kemiringan 0 – 8%, luas wilayah seluas 18.306.864,00 ha atau 49% dari luas Kota Semarang.
- b. Kemiringan 8 – 15%, luas wilayah seluas 3.736.094,70 ha atau 10% dari luas Kota Semarang.
- c. Kemiringan 15 – 25%, luas wilayah seluas 7.098.579,93 ha atau 19% dari luas Kota Semarang.
- d. Kemiringan 25 – 45%, luas wilayah seluas 7.472.189,40 ha atau 20% dari luas Kota Semarang.
- e. Kemiringan > 45%, luas wilayah seluas 747.218,94 ha atau 2% dari luas Kota Semarang.

Lahan dengan kemiringan 15 – 45% terdapat mulai perbatasan Kota Semarang bagian atas hingga ke selatan. Dilihat dari pembagian kemiringan diatas

dapat dikatakan bahwa secara umum Kota Semarang memiliki tingkat kemiringan lahan yang datar dan landai yang meliputi 78,11% luas wilayah.

#### 4.1.2 Penggunaan Tanah

Luas wilayah Kota Semarang adalah 373,70 Km<sup>2</sup> yang dibagi menjadi 10 Batas Wilayah Kota (BWK), 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan dengan penggunaan lahan terdiri dari 34,56 Km<sup>2</sup> tanah sawah dan 33,91 Km<sup>2</sup> bukan lahan sawah. Luas lahan dan penggunaan lahan di Kota Semarang secara lengkap dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel A.1 Pembagian Luas Lahan dan Penggunaan Tanah di Kota Semarang

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Lahan sawah (Km <sup>2</sup> )	Lahan bukan Sawah (Km <sup>2</sup> )
1	Mijen	62,15	12,02	50,13
2	Gunungpati	53,99	18,16	35,83
3	Banyumanik	25,13	2,39	22,74
4	Gajahmungkur	7,65	0	7,65
5	Semarang Selatan	8,48	0	8,48
6	Candisari	5,55	0	5,55
7	Tembalang	44,20	5,37	33,70
8	Pedurungan	20,72	1,86	20,01
9	Gedung	27,38	1,57	26,37
10	Gayamsari	5,49	0,32	5,18
11	Semarang Timur	7,70	0	7,70
12	Semarang Utara	11,33	0	11,33
13	Semarang Tengah	6,05	0	6,05
14	Semarang Barat	23,87	0,30	23,72
15	Tugu	31,29	4,60	26,69
16	Ngaliyan	32,70	1,42	31,33

Sumber : Semarang Dalam Angka 2003 Kantor Pertanahan Kota Semarang

Tabel A.2 Penggunaan Lahan Kota Semarang

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Prosentase Luas (%)
1	Perumahan	10.862,00	29,07
2	Perdagangan	948,47	2,48
3	Industri	664,30	1,78
4	Jasa Pelayanan	829,06	2,22
5	Pertanian	18.849,14	50,44
6	Hutan	1.377,00	3,68
7	Tanah Kosong	1.300,69	3,48
8	Ruang Terbuka (taman)	13,52	0,04
9	Lain-lain	2.545,63	6,81

Sumber : Neraca Penggunaan Tanah Kota Semarang 2003 Kantor Pertanahan Kota Semarang

Lahan di Kota Semarang juga dikelompokkan menurut statusnya. Status

Penggunaan lahan di Kota Semarang dibagi menjadi tiga kategori yaitu :

- a. Tanah milik sebesar 52,98% atau seluas 19.796,49 Ha
- b. Tanah Negara sebesar 20,27% atau seluas 7.575,54 Ha
- c. Tanah Negara yang dibebani hak sebesar 26,75% atau seluas 9.997,98 Ha.

#### 4.1.3 Kondisi Geologi dan Klimatologi

Kota Semarang terdiri dari dataran rendah di bagian utara dan daerah perbukitan di bagian selatan. Pada dataran rendah struktur geologi berupa batuan endapan (alluvial) yang berasal dari endapan sungai yang mengandung pasir dan lempung, sedangkan daerah perbukitan sebagian besar memiliki struktur geologi

batuan berupa batuan beku. Menurut jenis tanahnya luas Kota Semarang terbagi atas :

- a. 25% berjenis tanah mediteranian coklat tua
- b. 30% berjenis tanah latosol coklat tua
- c. 22% berjenis tanah asosiasi kelabu dan alluvial coklat kelabu.
- d. Sisanya berjenis tanah alluvial hidromorf dan glumosol kelabu tua.

Sedangkan Kota Semarang beriklim tropis dua jenis yaitu kemarau dan penghujan yang memiliki siklus pergantian kurang lebih 6 (enam) bulan. Hujan yang terjadi sepanjang tahun depan curah hujan tahunan yang bervariasi antara 2215 mm – 2183 mm. Hujan maksimum terjadi pada Bulan Desember sampai dengan Januari. Temperatur udara Kota Semarang berkisar antara 25,8°C – 29,3°C dengan kelembaban udara rata-rata bervariasi dari 62% - 84%. Arah angin yang terjadi di Kota Semarang sebagian besar bergerak dari arah Tenggara menuju barat laut dengan kecepatan rata-rata 5,7 km/jam.

#### **4.1.4 Kependudukan**

Jumlah penduduk Kota Semarang yang tercatat di Kantor Statistik sampai akhir tahun 2003 sebanyak 1.317.332 jiwa yang tersebar di 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan. Tabel berikut merinci mengenai struktur penduduk Kota Semarang menurut jenis kelamin dan rata-rata jumlah anggota keluarga menurut kecamatan :

Tabel A.3 Jumlah Penduduk Kota Semarang menurut Kecamatan Tahun 2003

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk		
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Mijen	19.129	18.798	37.927
2	Gunungpati	28.690	28.795	57.485
3	Banyumanik	52.865	51.713	104.578
4	Gajahmungkur	28.788	28.762	57.550
5	Semarang Selatan	39.082	38.954	78.036
6	Candisari	38.831	38.888	77.719
7	Tembalang	52.052	54.291	103.434
8	Pedurungan	68.368	69.416	137.784
9	Gedung	31.466	31.530	62.996
10	Gayamsari	31.181	31.961	63.142
11	Semarang Timur	40.073	41.743	81.816
12	Semarang Utara	59.360	63.376	122.736
13	Semarang Tengah	37.470	39.740	77.210
14	Semarang Barat	73.251	73.400	146.652
15	Tugu	9.633	9.524	19.157
16	Ngaliyan	44.559	44.643	89.202

Sumber : Registrasi Penduduk Kota Semarang, BPS Tahun 2003

#### 4.1.5 Keadaan Geografis Kelurahan Kembangarum

Perlu diketahui bahwa batas wilayah Kelurahan Kembangarum adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Krapyak
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Kalipancur, Ngaliyan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Kalibanteng Kulon, Manyaran
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Purwoyoso.

#### 4.1.6 Keadaan Penduduk Kelurahan Kembangarum

Jumlah penduduk Kelurahan Kembangarum, yang terdiri dari 14.641 jiwa dan terdiri dari 3.431 kepala keluarga, sementara itu, jumlah penduduk Kelurahan Kembangarum dan Pertambahan Penduduk pertahunnya terlihat dalam Tabel berikut ini :

TABEL 1  
PENDUDUK KELURAHAN KEMBANGARUM DAN  
PERTUMBUHANNYA PERTAHUN

Tahun	Kelahiran	Kedatangan	Kematian	Pindah
Januari – Juni 2001	70	237	28	156
Juli – Desember 2001	92	220	36	167
Januari – Juni 2002	93	251	44	258
Juli – Desember 2002	93	405	35	156
Januari – Juni 2003	139	198	40	198

Sumber : Kantor Kelurahan Kembangarum Tahun 2003

Dari jumlah penduduk yang terlihat dalam Tabel 1 ini, ternyata Penduduk Kelurahan Kembangarum mengalami kenaikan pada setiap tahunnya, tingkat kenaikan atau perkembangan penduduk itu rata-rata 1,98% pertahunnya.

Adapun mobilitas penduduk yang disebabkan oleh kelahiran sampai dengan bulan Juni 2003 adalah sebanyak 46 orang, Kematian 5 orang, datang 207 orang dan pindah 42 orang. Sedangkan komposisi Penduduk dilihat dari umur dapat dilihat pada tabel berikut ini.

TABEL 2  
PENDUDUK MENURUT UMUR

Umur	Jumlah
0-4	2.185 orang
5-9	1.460 orang
10-14	1.643 orang
15-19	1.150 orang
20-24	1.745 orang
25-29	1.180 orang
30-34	923 orang
35-39	928 orang
40- keatas	3.427 orang
Jumlah	14.641 orang

Sumber Data : Kantor Kelurahan Kembangarum tahun 2003

#### 4.1.7 Agama

Menurut data Monografi Kantor Kelurahan Kembangarum, adapun jumlah penduduk yang beragama Islam sebanyak 11.862, Khatolik 1.165, Protestan 1.329, Hindu 39, Budha 41. Berdasarkan data tersebut maka dapat diketahui bahwa sebagian besar adalah beragama Islam taat. Sedangkan sisanya adalah beragama lain, dengan tingkat kerukunan yang tingkat diantara sesama pemeluk agama yang ada.

Sedangkan untuk mengetahui jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan dapat kita lihat dalam tabel 3 berikut ini.

TABEL 3  
PENDUDUK MENURUT PENDIDIKANNYA

Pendidikan	Jumlah
Belum pernah sekolah	620 orang
Tidak tamat SD	368 orang
Tamat SD / sederajat	5.605 orang
Tamat SLTP / sederajat	3.114 orang
Tamat SLTA / sederajat	4.011 orang
Tamat Akademi / sederajat	485 orang
Tamat Perguruan / sederajat	435 orang
S 2	25 orang
Buta huruf	-

Sumber Data : Kantor Kelurahan Kembangarum tahun 2003

Sedangkan mengetahui berapa banyak tanah yang sudah bersertipikat di Kelurahan Kembangarum dapat dilihat pada tabel berikut ini :

TABEL 4  
TANAH YANG SUDAH BERSERTIPIKAT DAN  
YANG BELUM BERSERTIPIKAT

NO	Alternatif	Prosentase
1.	Yang sudah Bersertifikat	75 %
2.	Yang belum Bersertifikat	25 %
		100 %

Sumber Data : Hasil Penelitian Lapangan yang diolah tahun 2003

Dari tabel tersebut di atas dapat diketahui bahwa sebagian besar responden menyatakan tanah yang dimilikinya sudah mempunyai sertipikat hal mana dapat dilihat sebesar 75%, sedangkan sebesar 25 % yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah miliknya.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat terhadap 100 ( seratus ) Kepala Keluarga atau kurang lebih 400 ( empat ratus ) bidang tanah yang belum bersertifikat, hampir semua bidang tanah di Kelurahan Kembangarum yang belum bersertifikat tidak memasang tanda batas. Dalam hal ini penulis menitik beratkan penelitian pada bidang tanah yang belum bersertifikat.

Selanjutnya untuk mengetahui apakah permohonan yang masuk dapat diukur atau tidak oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, dapat dilihat dari tabel 5 berikut ini :

TABEL 5  
 PELAKSANAAN PEMASANGAN TANDA BATAS  
 OLEH PARA PEMEGANG HAK MILIK

NO	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Yang melaksanakan	5	5%
2.	Yang tidak melaksanakan	95	95%
	N = 100	100	100%

Sumber Data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa sebanyak 5 responden atau sebesar 5% responden yang melaksanakan pemasangan tanda batas, sedangkan 95 responden atau 95% responden tidak melaksanakan kewajibanya dalam memasang tanda batas, maka pengukuran tidak dapat dilaksanakan atau ditunda.

Bahwa untuk mengukur tingkat pengetahuan responden terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat dilihat pada tabel 6 berikut ini :

TABEL 6  
 PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP  
 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

NO	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Mengetahui	10	10%
2.	Tidak mengetahui	90	90%
	N = 100	100	100%

Sumber Data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan pada tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa sebanyak 10 responden atau sebesar 10% responden telah mengetahui tentang ketentuan pemasangan tanda batas sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sedangkan yang tidak mengetahui sebanyak 90 responden dan atau sebesar 90% responden.

Selanjutnya untuk mengetahui sumber pengetahuan responden terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dapat dilihat pada tabel 7 berikut ini :

TABEL 7  
PENGETAHUAN RESPONDEN TERHADAP BENTUK DAN  
TATA CARA PEMASANGAN TANDA BATAS

NO	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Mengetahui	13	13%
2.	Tidak mengetahui	87	87%
	N = 100	100	100%

Sumber Data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa sebagian responden belum mengetahui dan memahami bentuk dan tata cara pemasangan tanda batas, hal ini terlihat sebanyak 87 responden atau sebesar 87% tidak mengetahui bentuk dan tata cara pemasangan tanda batas, sedangkan yang mengetahui hanya 13 responden atau sebesar 13% saja yang mengetahui bentuk dan tata cara pemasangan tanda batas.

Kemudian untuk mengetahui alasan kenapa responden tidak memasang tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemefintah nomor 24 tahun 1997 dapat dilihat pada tabel 8 berikut ini :

TABEL 8

ALASAN TIDAK MEMASANG TANDA BATAS OLEH RESPONDEN  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

NO	Alternatif	Frekuensi	Prosentase
1.	Budaya setempat/Adat	63	63%
2.	Biaya dan kurangnya pengetahuan tentang pemasangan tanda batas	37	37%
	N = 100	100	100%

Sumber Data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan tabel diatas ternyata dari 63 responden yang tidak memasang tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebanyak 63 responden atau sebesar 63% menyatakan dipengaruhi oleh budaya setempat, sedangkan 37 menyatakan lain-lain dalam arti tidak mengetahui adanya peraturan pemerintah khususnya tentang pemasangan tanda batas dan karena mahalnaya biaya.

Selanjutnya untuk mengetahui pernah tidaknya Badan Pertanahan Nasional mengambil tindakan terhadap pemegang hak milik yang tidak

memasang tanda batas dalam melaksanakan dan menerapkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah lebih lanjut dapat (dilihat pada tabel 9 berikut ini :

TABEL 9  
PERNAH TIDAKNYA PIHAK BPN MEMBERI  
PENYULUHAN TENTANG PEMASANGAN  
TANDA BATAS

NO	Alternatif	Prosentase
1.	Pernah	0%
2.	Tidak pernah	100%
	N =	100%

Sumber Data : Hasil Penelitian lapangan yang diolah tahun 2003

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat pernah tidaknya pihak Badan Pertanahan Nasional memberi penyuluhan tentang pemasangan tanda batas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak pernah memberi Penyuluhan tentang tanda batas. .

Selain menyebarkan angket kepada 100 Kepala Keluarga yang tanahnya belum bersertifikat yang terdapat di Kelurahan Kembangarum, penulis juga mengadakan wawancara lisan dengan Bapak Jaya selaku Kasubsi Pengukuran

Kantor Pertanahan Kota Semarang<sup>21</sup>, Bapak Sumardjito selaku Kepala Kelurahan Kembangarum<sup>22</sup>, serta Masyarakat Kelurahan Kembangarum yang tanahnya belum bersertifikat<sup>23</sup>, sehingga dapat diperoleh hasil sebagai berikut :

1. Dari aparat Kantor Pertanahan Kota Semarang.
  - a. Bahwa pengukuran atas suatu bidang tanah yang dimohon seseorang akan ditangguhkan pengukurannya untuk sementara waktu bilamana belum diketahui data fisiknya sebagaimana memenuhi Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
  - b. Untuk bidang tanah yang belum bersertipikat, biasanya tidak mempunyai tanda batas yang sesuai dengan ketentuan yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ada adalah batas-batasnya dari pepohonan keras yang ditanam disekeliling tanahnya.
2. Dari Kepala Kelurahan Kembangarum
  - a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya hal mana disebabkan pemegang hak milik atas tanah tidak menyadari pentingnya pemasangan tanda batas yang dimaksud juga dipengaruhi oleh budaya setempat. Disamping itu tingkat pengetahuan tentang materi dari peraturan tersebut sangat kurang, hal tersebut dapat dibuktikan dengan melihat tabel 8 tentang pengetahuan responden terhadap bentuk dan tata cara pemasangan

---

<sup>21</sup> Wawancara, Bapak Jaya, Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang, 4 September 2003

<sup>22</sup> Wawancara, Bapak Sumardjito, Kepala Kelurahan Kembangarum, 2 September 2003.

<sup>23</sup> Hasil Wawancara, Semarang, 5 September 2003

tanda batas, karena selama ini yang diketahui oleh masyarakat setempat adalah yang didasarkan pada hukum adat.

- b. Kepada pemegang hak milik atas tanah yang akan mengajukan permohonan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan Kelurahan Kembangarum, mendapat penjelasan dari aparat pertanahan tersebut agar memasang tanda batas sesuai dengan ketentuan yang berlaku bukan didasarkan pada hukum adat sebagaimana yang dipraktekkan oleh masyarakat.
3. Dari Masyarakat yang tanahnya belum bersertifikat.
    - a. Kepada pemegang hak milik atas tanah sehubungan dengan kegiatan pemasangan tanda batas selalu mendapat kesulitan terutama dalam hal melengkapi dalam surat menyurat hal mana disebabkan karena sebagian besar tanah tersebut diperoleh dari pewarisan.
    - b. Keterlambatan pemasangan tanda batas yang dilakukan oleh pemegang hak milik atas tanah disebabkan oleh kurangnya informasi dan kurangnya penyuluhan terhadap pemegang hak milik atas tanah serta tidak ada sanksi yang tegas dari BPN.

#### **4.2. Pembahasan**

Dan hasil penelitian yang telah dilakukan di Kelurahan Kembangarum mengenai **“Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Dalam Pengukuran Tanah Sebagai Salah Satu Sarana Pemberian Kepastian Hukum (Study Di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang.”**

#### **4.2.1. Pelaksanaan Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Atas Tanah.**

Didalam Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Dengan merujuk pada Pasal ini maka jelaslah bahwa setiap orang yang mempunyai hak atas tanah diwajibkan menempatkan dan memelihara tanda-tanda batas haknya yang telah ditetapkan, hal ini dapat dimaklumi karena tanda batas berfungsi antara lain untuk mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari, menentukan luas hak atas tanah, penunjuk letak posisi tanah, menunjuk bentuk situasi tanah (empat persegi panjang, segi empat bujur sangkar atau segitiga).

Penempatan tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melakukan pengukuran tanda batas, dapat juga memasang tanda batas pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut, terutama kalau garis batas/bentuk tanahnya berkelok-kelok, untuk sudut-sudut batas yang dirasa sudah jelas letaknya karena telah berdiri benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat dan sebagainya, hal demikian tidak harus dipasang tanda batas karena semuanya itu sudah merupakan tanda patok yang sah.

Dari hasil penelitian terungkap bahwa pemasangan tanda batas tersebut belum dilaksanakan secara baik. Hal mana dapat diketahui bahwa pemasangan tanda batas baru dilaksanakan untuk tanah yang sudah bersertipikat, meskipun kadang tanah yang sudah bersertifikat, tanda batasnya hilang karena longsor ataupun dicuri. Dalam kenyataannya masyarakat tidak mau lagi memasang tanda

batas. Sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat belum dilaksanakan (Tabel 4).

Kewajiban pemasangan tanda batas atas tanah dimana, ketentuan tersebut dapat kita temukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, kemudian dijabarkan lagi dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana dalam pasal 20-23 ini terdapat ketentuan yang mewajibkan Pemasangan tanda batas.

Kewajiban pemasangan tanda batas ini tidaklah dilakukan begitu saja, melainkan harus mengikuti ketentuan yang berlaku sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 20-23 PMNA Nomor: 3 Tahun 1997 sebagai berikut:

**Pasal 20 :**

- (1) Dalam hal terjadi sengketa mengenai batas bidang-bidang tanah yang berbatasan, Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan petugas pengukuran yang ditunjuk dalam pendaftaran tanah secara sporadik berusaha menyelesaikannya secara damai melalui musyawarah antara pemegang baru dan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, yang apabila berhasil, penetapan batas yang dihasilkannya dituangkan dalam Risalah Penyelesaian Sengketa Batas (daftar isian 200).
- (2) Apabila sampai saat akan dilakukannya penetapan batas dan pengukuran bidang tanah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka ditetapkan batas sementara berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pihak yang merasa berkeberatan, diberitahukan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.
- (3) Hal yang dilakukannya penetapan dan pengukuran batas sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam daftar isian 201 dan dicatat digambar ukur.
- (4) Apabila sengketa yang bersangkutan diajukan ke Pengadilan dan oleh Pengadilan dikeluarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai tanah dimaksud yang dilengkapi Berita Acara Eksekusi atau apabila dicapai perdamaian antara para pihak sebelum jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 berakhir, maka catatan mengenai batas sementara pada daftar isian 201 dan gambar ukur dihapus dengan cara mencoret dengan tinta hitam.

- (5) Mengenai bidang-bidang tanah yang menurut bukti-bukti penguasaan dapat didaftar melalui pengukuran hak sesuai ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada perorangan atau badan hukum, penetapan batasnya dilakukan dengan mengecualikan bantaran sungai dan tanah yang direncanakan untuk jalan sesuai rencana detail peta ruang wilayah yang bersangkutan..
- (6) Dalam pendaftaran tanah secara sistematis tanah negara yang akan diberikan hak kepada perorangan atau badan hukum dan sudah diukur sebelum wilayah Desa/Kelurahan ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis akan tetapi belum dibuat surat ukurnya, ditetapkan kembali batasnya oleh Panitia Ajudikasi.

#### **Pasal 21 :**

- (1) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah, dan apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.
- (2) Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.

#### **Pasal 22 :**

- (1) Untuk bidang tanah yang batasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
  - a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau ;
  - b. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau ;
  - c. Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lainnya yang kuat dengan panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm di permukaan tanah di cat merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 meter dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 meter dimasukkan ke dalam tanah, sedang yang muncul dipermukaan tanah dicat merah. Pada

- kira-kira 0,2 meter dari ujung bawah terlebih dahulu dipasang dua potong kayu sejenis dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 meter x 0,05 meter x 0,70 meter yang merupakan salib, atau ;
- d. Tugu dari batu atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,40 meter yang setengahnya dimasukkan ke dalam tanah, atau ;
  - e. Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 0,10 meter persegi dan panjang 0,50 meter yang 0,40 meter dimasukkan ke dalam tanah, dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku atau besi.
- (2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha lebih dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut :
- a. Pipa besi, panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dari bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan kedalam tanah sepanjang 1 meter, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau ;
  - b. Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 meter, pada kira-kira 20 cm dari ujung bawah dipasang 2 potong kayu sejenis yang merupakan salib dengan ukuran sekurang-kurangnya 0,05 meter x 0,05 meter x 0,70 meter, pada bagian atas yang muncul di atas tanah dicat merah, atau ;
  - c. Tugu dari batu atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 0,30 meter x 0,30 meter dari tinggi sekurang-kurangnya 0,60 meter dan berdiri di atas batu dasar yang dimasukkan ke dalam tanah sekurang-kurangnya berukuran 0,70 meter x 0,70 meter x 0,40 meter, atau ;
  - d. Pipa paralon yang diisi dengan beton dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 meter dan diameter sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 meter, dan yang muncul di atas tanah dicat merah.
- (3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

### **Pasal 23 :**

- (1) Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).
- (2) NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 13 digit, yaitu 8 digit pertama merupakan kode Propinsi, Kabupaten, Kecamatan dan Kelurahan/Desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 digit terakhir merupakan nomor bidang tanah.

- (3) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan nomor urut per Desa/Kelurahan.
- (4) Nomor bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis merupakan nomor yang diberikan secara berurutan sesuai dengan urutan penyelesaian penetapan batas
- (5) Dalam hal bidang tanah terletak di lebih dari I (satu) Desa, maka masing-masing bagian dari bidang tanah yang terletak di Desa yang berbeda tersebut diberi NIB tersendiri.
- (6) NIB merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tahap kegiatan pendaftaran tanah.
- (7) Bidang tanah yang telah mempunyai NIB dibukukan dalam daftar tanah.

Apabila dilakukan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dalam arti penggunaan bahan, bentuk dan ukuran tanda batas ini akan membawa akibat lemahnya pembuktian apabila terjadi sengketa dikemudian hari.

Dalam kehidupan sehari-hari khususnya di Kelurahan Kembangarum baik dalam penggunaan bahan, bentuk maupun ukurannya sering diabaikan, bahkan banyak yang belum melaksanakannya. Oleh karena itu perlu kiranya dalam masyarakat diadakan semacam gerakan sadar pemasangan tanda batas oleh Badan Pertanahan beserta Masyarakat setempat.

Dengan adanya tindakan tersebut diharapkan dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat serta mencegah terjadinya sengketa batas tanah. Jika kita telusuri lebih lanjut kewajiban pemasangan tanda batas yang telah diatur dalam PMNA Nomor: 3 Tahun 1997 ini bukanlah merupakan hal yang baru bagi masyarakat, karena di dalam masyarakat adat dikenal adanya tanah ulayat.

Menurut Soerojo Wignjodipoero mengatakan bahwa di dalam masyarakat adat itu sendiri sebetulnya telah dikenal adanya pemasangan tanda batas yang

dilakukan disekeliling tanahnya, akan tetapi usaha yang dimaksud dalam pasal ini tidak dapat dilaksanakan secara sempurna.<sup>24</sup>

Hal ini berarti bahwa pengaturan terhadap tanda-tanda batas sebelumnya telah diatur dalam hukum adat karena mengingat hukum adat itu sifatnya tidak tertulis, sehingga akan sangat sulit dalam hal dilakukannya pembuktian. Oleh karena itu saya sependapat bahwa upaya pemerintah yang telah mengatur secara tegas mengenai pemasangan tanda batas tersebut, namun pengaturan seperti ini harus disertai dengan adanya sanksi. Apabila tidak disertai sanksi suatu peraturan akan sangat sulit untuk dilaksanakan disamping itu juga harus diperhatikan nilai-nilai sosial budaya, pengetahuan hukum masyarakat, hal tersebut dapat diatasi dengan cara pendekatan serta penyuluhan hukum.

#### **4.2.2 Faktor Penghambat Dalam Pemasangan Tanda Batas.**

Dari hasil penelitian di lapangan diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pemasangan tanda batas atas tanah adalah disebabkan karena faktor yaitu :

1. Budaya setempat

Masyarakat Kelurahan Kembangarum tidak akan melakukan suatu tindakan apabila belum merasa membutuhkan, diantaranya pemasangan tanda batas. Dan selama masih merasa tanahnya aman-aman saja maka tidak akan memasang tanda batas.

2. Faktor Ekonomi

---

<sup>24</sup> Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Hajimas Agung, Hal. 199.

Faktor ekonomi tersebut dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan melainkan faktor lainya yang bersifat teknis.

3. Faktor hukum.

Faktor hukumnya adalah kurangnya pengetahuan tentang pemasangan tanda batas dan persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.

Namun apabila kita telusuri lebih jauh sebagaimana yang dikatakan oleh Soerjono Soekanto.<sup>25</sup> Dikatakan ada lima faktor yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-undang).
2. Faktor penegak hukumnya
3. Faktor sarana atau fasilitas pendukung pelaksanaan hukum
4. Faktor dimana hukum itu berlaku
5. Faktor kebudayaan.

Dengan mengacu kepada pendapat tersebut maka di Kelurahan Kembangarum dimana faktor yang lebih dominan adalah faktor yang ke-4 (faktor dimana hukum itu berada) dan faktor ke 5 ( Faktor kebudayaan) dan faktor ke-1 (faktor hukum). Hal mana disebabkan karena masyarakat yang ada adalah bersifat heterogen yang terdiri dari berbagai etnis dan suku bangsa dengan budaya yang berbeda-beda, yang tentunya akan membawa konsekwensi watak dan perilaku yang berbeda yang pada akhirnya akan mempengaruhi penerapan hukum.

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakkan Hukum*, Rajawali, Jakarta, Hal. 19

Hal mana dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu sendiri khususnya pengetahuan tentang pemasangan tanda batas adalah tidak seimbang dalam arti yang tidak mengetahui lebih banyak dari pada yang mengetahui. Hal ini berarti fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen. hal ini juga disebabkan karena budaya hukum serta adat istiadat setempat, yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah dari pemegang hak milik mengenai pemasangan tanda batas atas tanahnya. Adapun hal yang perlu diketahui adalah hukum yang dimaksud adalah PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **4.2.3. Akibat Hukum Yang Timbul Dengan Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Pemasang Tanda Batas Atas tanah**

Seperti yang telah dikemukakan di atas bahwa kebutuhan tanah terus meningkat sejalan dengan pertambahan jumlah penduduk yang sangat besar dan masalah yang dihadapi umumnya adalah bersumber dari pertumbuhan jumlah penduduk tersebut. Luas tanah terbatas dan tidak akan mengalami pertambahan, merupakan salah satu penyebab selalu meningkatnya nilai ekonomis dan kultural tanah. Kalaupun terjadi penambahan luas tanah akibat proses alamiah namun pertumbuhan tersebut juga akan diiringi dengan jumlah penduduk yang cepat. Jadi pertambahan jumlah penduduk tidak sebanding dengan bertambahnya jumlah tanah. Secara ekonomis, maka luas tanah terbatas sementara manusia selalu bertambah jumlahnya, maka nilai ekonomis tanah akan meningkat. Secara kultural penguasaan tanah akan memperlihatkan eksistensi manusia baik

kelompok maupun individual, di dalam masyarakat sehingga akan selalu ada upaya manusia dan masyarakat untuk mempertahankan dan memperluas tanah yang dikuasai. Terbatasnya luas tanah akan menimbulkan upaya untuk saling menguasai.<sup>26</sup>

Releigh Barlowe mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (Batu Permata) yang mempunyai banyak isi ada kalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik dan modal. Disamping itu juga memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (Sang Pencipta). Berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos, dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan.<sup>27</sup>

Hukum adat dan pranata adat yang mengatur tentang penguasaan tanah akan bermacam-macam atau berlainan pada tiap-tiap daerah atau suku bangsa keanekaragaman yang hidup ditengah masyarakat (Hukum Rakyat) ini di dasari oleh postulat-postulat hukum berupa nilai-nilai yang ada dalam masyarakat dan melatarbelakangi seluruh kebudayaan masyarakat. Nilai-nilai tersebut oleh T.O. Ihromi disebut juga dengan premis-premis, keberadaanya tidak pernah dipermasalahkan bahkan dijadikan dasar dalam melakukan penilaian bertingkah laku pada suatu masyarakat.<sup>28</sup>

Nilai-nilai yang teraktualisasi dalam bentuk norma akan menentukan subjek hak kepemilikan. Walaupun tanah mempunyai nilai ekonomis dan strategis bagi kehidupan masyarakat dan bahkan umat manusia di dunia, tetapi dalam

---

<sup>26</sup> Hermayulis, Penerapan Hukum Pertanahan dan Pengaruhnya terhadap hubungan kekerabatan pada sistem matrilineal di Minangkabau yang dikutip oleh Sri Sudaryatmi, Tesis, Universitas Diponegoro, Hal 163.

<sup>27</sup> *Ibid.* Hal. 163

<sup>28</sup> T.O. Ihromi, *Antropologi dan Hukum*, Yayasan Obor Indonesia, 1984

kenyataannya belum semua masyarakat menyadari betapa pentingnya merawat tanah-tanah yang dimilikinya.

Penetapan batas-batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Badan Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Tetapi apabila pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak menyetujui tanda batas dimaksud karena ternyata luas tanahnya tidak sesuai lagi dengan bukti hak yang ada padanya, maka pengukuran untuk mengembalikan tanda batas tersebut menjadi semakin rumit, karena para pihak harus menyelesaikannya melalui gugatan ke Pengadilan Negeri dan ini akan memakan waktu yang lama juga biaya.

Memakan waktu yang lama karena harus menunggu keputusan dari Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, selain itu keputusan keputusan pengadilan tersebut akan membawa konsekuensi di bidang administrasi pertanahan, sebab baik sertifikat, surat ukur maupun buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan harus disesuaikan dengan keputusan pengadilan dan semuanya tentu memerlukan biaya, baik biaya perkara maupun biaya administrasi pertanahan.

Selain akibat hukum tersebut di atas masih ada lagi akibat hukum yang dirasa fatal, yaitu apabila pihak yang mengabaikan pemasangan tanda batas hak setelah 5 tahun dikeluarkan sertifikat kepada para pemegang hak yang berbatasan baru timbul sengketa tentang batas-batas hak, maka kedudukan hak yang tidak mempunyai tanda batas akan menjadi lemah dalam hal pembuktian maupun dalam gugatan, hal ini dapat dilihat di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan : dalam hak atas 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 tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

hal ini bisa dibuktikan dengan fakta yang diperoleh di lapangan baru sebagian kecil masyarakat melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas. Dan fungsinya adalah untuk mempertegas batas atas tanah dilapangan serta sebagai petunjuk posisi letak tanah.

Akibat hukum yang akan di timbulkan dengan tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas tanah tersebut adalah.

- a. Akan mengakibatkan terjadi sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- b. Akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara ahli waris pemegang hak dengan pemegang hak lainnya
- c. Akan memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak apabila akan mengembalikan batas hak dikemudian hari sebagai tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- d. Akan mengakibatkan kerancuan apabila akan melakukan jual beli sebagai akibat tidak adanya batas hak yang jelas dan benar.

Dari ketentuan tersebut maka seseorang yang tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas dan tidak memeliharanya akan membawa akibat buruk lemahnya kedudukan pemegang hak dihadapan hukum atau dalam hal pembuktian di Pengadilan Negeri.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Berdasarkan pada uraian dari bab-bab dari penulisan ini, dapat ditarik kesimpulan yang merupakan cakupan dari pembahasan sebelumnya :

#### **5.1 Kesimpulan**

1. Bahwa Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang bentuk dan tatacara pemasangan tanda batas di Kelurahan Kembangarum belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, Hal mana disebabkan karena masyarakat setempat masih dipengaruhi oleh budaya/hukum adat setempat mereka, sehingga hukum adat lebih menjiwai dalam pribadinya dari pada hukum Nasional. Ini dapat kita lihat dalam masyarakat adat yang memasang/mengamankan tanahnya yang dimiliki dengan menanam tanaman keras disekeliling tanahnya, padahal kita ketahui bahwa ketentuan tentang Pemasangan Tanda batas tersebut telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kemudian dijabarkan lagi dalam PMNA Nomor 3 Tahun 1997.
2. Pemegang hak milik atas tanah yang tidak memasang tanda batas bidang tanahnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, hal ini disebabkan karena faktor yaitu faktor budaya, yaitu bahwa masyarakat Kelurahan Kembangarum tidak akan memasang tanda batas selama merasa belum membutuhkan dan merasa tanahnya masih

aman-aman saja. Ekonomi: karena mahalnya biaya. Dan faktor Hukum ialah Pemegang Hak atas tanah kurang menyadari arti pentingnya pemasangan tanda batas tersebut serta akibat yang hadapi di kemudian hari.

3. Kepada para pemegang hak milik yang tidak melaksanakan kewajibannya memasang tanda batas akan menimbulkan konflik terutama menyangkut data Fisiknya maupun data Yuridisnya serta tidak mendapat perlindungan yang cukup dalam mengamankan tanahnya.

## **5.2. Saran-saran**

1. Bahwa perlu ditingkatkan kesadaran hukum yang tinggi dari pemegang hak milik atas tanah agar melaksanakan kewajibannya dalam menentukan data fisik maupun data yuridisnya agar bidang tanahnya sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, agar dapat dilaksanakan secara baik dan bukan dilaksanakan, dengan dipasang seadanya, sebab hal tersebut dapat menghindari sengketa tanah.
2. Untuk menunjang point 1 diatas maka perlu pemegang hak milik atas tanah diberikan penyuluhan-penyuluhan serta penjelasan yang berhubungan dengan itu oleh instansi yang terkait, agar tingkat kesadaran pemegang hak milik atas tanah tentang suatu peraturan yang dikeluarkan dapat terlihat dengan dilaksanakannya ketentuan peraturan yang dimaksud. Dengan masih adanya pemegang hak milik atas tanah yang tidak melaksanakan ketentuan tentang pemasangan tanda batas sebagaimana yang diatur dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka tidak hanya dengan penangguhan pengukuran atas bidang tanah sebagai tindak lanjut dari teguran lisan pada pemegang hak milik atas tanah, bahkan perlu untuk diberikan sanksi-sanksi tertulis, dengan demikian dapat dijerat dengan ketentuan yang mengatur hal tersebut, dan ini sebagai langkah awal supaya untuk mencegah sengketa tanah.

3. Hendaknya kepada para pemegang hak atas tanah memasang tanda batas yang jelas atas tanahnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku serta keharusan untuk memeliharanya dan jangan hanya didasarkan pada hukum adat saja tetapi perlu melihat pada hukum yang lebih model selama hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum adat serta harus melihat manfaatnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Bachtiar Effendi, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya**, Edisi Kedua, Penerbit Alumni Bandung, 1993.

Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)**, Penerbit Trisakti Jakarta, 1999.

\_\_\_\_\_, **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, Penerbit Trisakti Jakarta, 1997.

\_\_\_\_\_, **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**, Djambatan, Jakarta, 2000.

Djoko Prakoso Dan Budiman Adi Purwanto, **Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria**, Penerbit Ghalia, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, **Sistem Pendaftaran Tanah Sesudah Dan Sebelum Berlakunya UUPA**, Penerbit Arani Bandung, 1973.

Effendi Peranginangin, **Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria**, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1991.

\_\_\_\_\_, **Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1986.

Gouw Giok Siong dan Soekahar-Badwi, **Tafsiran UUPA**, PT. Kinta, Jakarta, 1963, hal. 5.

Hadi Setia Tunggal, **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, Penerbit Harvarindo, Jakarta, 1997.

Hasan Warga Kusumah, **Hukum Agraria I**, PT. Gramedia Pustaka Utama, 1990

Maria S. Soemarjono, **Pelaksanaan Tugas Keorganisasian**, Penerbit Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1980.

Notonegoro, **Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia**, Penerbit CV. Pancoran Tujuh, Jakarta, 1994.

Parlindungan, **Pendaftaran Tanah Dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA**, Penerbit Alumni Bandung, 1988.

- \_\_\_\_\_, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Ronny Hanitijo Soemitro, **Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri**, Ghalia, Jakarta, 1988.
- Soenaryati Hartono, **Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah**, Penerbit Alumni Bandung, 1997.
- Soerjono Soekanto Dan Mustafa Abdullah, **Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat**, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta.
- Soerjono Soekanto Dan Mamuji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1985.
- Soerjono Soekanto, **Penelitian Hukum Normatif**, Penerbit Rajawali, Jakarta, 1984.
- \_\_\_\_\_, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984.
- \_\_\_\_\_, **Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegak Hukum**, Rajawali, Jakarta, hal. 19.
- Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, **Hukum Adat Indonsia**, Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 348
- \_\_\_\_\_, **Hukum Adat Indonesia**, Rajawali, Jakarta, 1986, hsl. 342-343.
- Soerojo Wignjoporro, **Pengantar & Asas-asas Hukum Adat**, Hajimas Agung, 1994, hal. 199.
- Suroso Ismuhadi, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Penerbit PT. Relindo Jayatama, Jakarta, 1999.
- \_\_\_\_\_, **Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan**, Penerbit Biro Hukum Dan Humas Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1997.
- Sudargo Gutama, **Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria**, Penerbit Alumni Bandung, 1989.
- Wantjik Saleh, **Hak Anda Atas Tanah**, Penerbit Ghalia, Jakarta, 1995.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.