

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dewasa ini peran dari pada kehidupan masyarakat agraris sudah mulai berkurang dengan digalakkannya upaya pemerintah dalam sektor Industri, tanah menjadi sumber yang mulai langka bagi pemenuhan kehidupan pertanian maupun sebagai tempat tinggal. Sementara itu ruang lingkup tanah yang tersedia semakin menyempit, akan tetapi kebutuhannya semakin bertambah banyak. Dengan adanya hal demikian tidak lepas dari rasa ingin memiliki bagi setiap manusia yang ada dipermukaan Bumi, oleh karenanya apabila tidak ada keseimbangan didalam penguasaan, perencanaan, penggunaan dan pemanfaatannya akan memabawa dampak adanya benturan kepentingan pada kebutuhan akan tanah yang menjadi pemicu akar konflik dan sengketa dibidang pertanahan.

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

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria untuk mengatur hubungan manusia dengan tanah serta sebagai dasar diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sampai saat ini sebagai dasar dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Berdasarkan landasan Undang-undang serta peraturan pemerintah diatas maka oleh pemerintah di lakukan upaya pemberian sertipikat sebagai jaminan perlindungan hukum yang kuat bagi pemilik bidang tanah.

“Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat maksudnya bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, data-data yang tercantum didalam nya harus diterima sebagai data yang benar.”¹

Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Guna mewujudkan tujuan jaminan perlindungan hukum tersebut dilakukan serangkaian kegiatan untuk mengumpulkan informasi data yuridis dan data fisik bidang tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 6 data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Selanjutnya dalam pasal 1 ayat 7 yang dimaksud dengan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, 1999, hlm. 62.

rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Berkenaan dengan uraian diatas jelas kegiatan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan sepenuhnya oleh pemerintah, dalam hal ini kewenangan menjalankan tugas pada saat ini dikelola oleh pemerintah. Hal ini diatur sebagaimana didalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

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

Sesuai dengan amanah dari pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 pada ayat (2) huruf a diatas jelas perlu peran pemerintah melakukan kegiatan pengukuran sebagai dasar memberikan informasi tentang obyek hak atas tanah. *“Secara tradisional pengukuran tanah telah didefinisikan sebagai ilmu dan seni menentukan letak nisbi dari titik-titik diatas, pada dan dibawah permukaan bumi, atau untuk menetapkan titik-titik semacam itu.”*² Dengan adanya letak nisbi dari titik-titik diatas yang berada diatas permukaan bumi jelas dapat diartikan dalam

²Djoko Walijatun, *Dasar-dasar Pengukuran Tanah*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2000, hlm. 4

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 ayat 2 Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang terbatas.

Pekerjaan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah merupakan peranan yang sangat penting dengan dilakukannya pengukuran akan diperoleh data teknis mengenai posisi/letak geografis, batas, luas, dan bentuk geometris bidang tanah. Hal lain yang perlu diperhatikan sehubungan dengan pemenuhan kaidah yuridis meliputi:

- a) Asas Kontradiktur Delimitasi, pengukuran batas bidang tanah ditetapkan oleh pejabat publik yang berwenang berdasarkan hasil kesepakatan dalam penunjukan batas oleh pemilik bidang tanah yang bersangkutan bersama pemilik tanah yang berbatasan.
- b) Asas Publisitas, pengujian kebenaran akan hasil pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah melalui lembaga pengumuman yang diumumkan secara langsung dan terbuka kepada masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang beritikad baik.
- c) Asas Spesialitas, bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan secara kadastral memenuhi keabsahan Hukum mengenai letak, batas dan luas yang unik diatas permukaan Bumi serta dapat di rekonstruksikan dilapangan secara tepat.

Asas Spesialitas dalam kegiatan pendaftaran tanah jelas sebagai tombak utama yang memuat informasi penting mengenai data fisik yang ada dalam surat ukur untuk menginformasikan mengenai letak, batas bersebelahan dan luas unik diatas permukaan Bumi. Data fisik tersebut sebagai basis utama dalam menangani sengketa ataupun sebagai upaya pengembalian batas bidang tanah mengenai selisih paham antara orang perorangan ataupun dengan Badan Hukum.

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

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

Kasus Pertanahan menjadi fenomena kompleks dan pelik yang akan muncul apabila dibiarkan begitu saja. Berdasarkan pencatatan data oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat (ATR/BPN) mencatat:

“Sampai dengan bulan September 2013, jumlah kasus pertanahan yang mencapai 4.223 kasus yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 atau 47,69%.”³

Dari sekian banyaknya kasus tersebut jelas sangat merugikan dalam waktu penyelesaian yang lama mengingat kasus yang terselesaikan kurang dari 50%, sedangkan prosentase tersebut menjadi fenomena yang tidak signifikan jika ditinjau dari kasus terus bertambah sedangkan setiap tahun masih ada sisa kasus yang belum terselesaikan. Adapun dalam upaya penanganan banyak yang diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan baik dari lembaga peradilan maupun non peradilan, sehingga berakibat kurangnya rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan yang ada hanyalah persoalan baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada.

Berdasarkan uraian diatas, maka kerugian yang dirasakan bagi pemilik bidang tanah juga berakibat pada jangka waktu dalam proses penyelesaiannya sengketa selama 60 hari, sedangkan upaya yang dilakukan pemerintah melalui operasi sidik sengketa dalam jangka waktu penyelesaiannya memerlukan proses selama 90 hari. Jangka waktu tersebut sangat tidak relevan melihat masih banyaknya kasus pertanahan yang belum terselesaikan, maka diasumsikan penyelesaiannya akan lebih memakan waktu yang lebih dari batas waktu yang diharuskan. Selain dari jangka waktu yang lama dalam proses penyelesaian sengketa batas tersebut kerugian finansial mempengaruhi nilai ekonomis tanah yang tidak laku jika dilakukan penjaminan kepada pihak kreditur, karena status dari satuan bidang

³Deputi Sengketa Konflik Perkara BPN-RI. (2017). Dalam [http://bpn.go.id/Penyelesaian Sengketa Pertanahan](http://bpn.go.id/Penyelesaian_Sengketa_Pertanahan) Diunduh pada Tanggal 05 Maret Pukul 01:30 WIB

yang terbatas belum menemukan kepastian akan letak batas-batas yang bersebelahan, luas maupun dari bentuk geometris bidang tanah.

Selain akibat proses penanganan sengketa yang rumit tersebut masih ada lagi dampak yang dirasa fatal, yaitu apabila pihak yang mengabaikan pemasangan tanda batas setelah 5 tahun dikeluarkan sertipikat kepada pemilik obyek hak dalam kurun waktu tersebut terjadi sengketa dengan batas yang bersebelahan maka kedudukan hak yang tidak menjalankan kewajiban pemasangan tanda batas menjadi lemah dalam pembuktian gugatan.

Sebagaimana telah dikemukakan sehubungan dengan pentingnya pemberian jaminan hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat perlu dilakukan percepatan penetapan hak dan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sehubungan dengan maksud tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mendapat target pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis melalui legalisasi aset kegiatan PRONA dengan jumlah 20.000 bidang tanah. Adapun lokasi yang menjadi target pelaksanaan ditujukan pada 60 Desa, dengan harapan mendorong nilai ekonomis bagi masyarakat agraris serta menjamin kepastian obyek dan subyek hak atas kepemilikan tanah.

Desa Tawang Kecamatan Susukan merupakan salah satu target dari kegiatan PRONA 2017 dengan jumlah 500 bidang tanah yang dibagi dalam 11 dusun pada luas wilayah administrasi 688, 139 Ha dengan faktor penggunaan tanah pertanian sebagai sumber penghidupan sehari-hari. Hal ini dapat diartikan bahwa masyarakat di Desa Tawang lebih banyak melakukan rutinitas pada lahan pertanian yang dimiliki. Selain itu letak Desa Tawang secara langsung

berbatasan dengan Kabupaten Boyolali dan Solo, Dengan kondisi desa yang jauh dari pusat pemerintahan Kabupaten Semarang serta pola pikir masyarakat agraris ini menjadi daya tarik bagi penulis untuk melakukan tinjauan terhadap kesadaran masyarakat tentang kewajiban pemasangan serta pemeliharaan tanda batas dalam proses pelaksanaan kegiatan pengukuran.

Berkenaan dengan uraian diatas sebagai pemenuhan akan kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas bagi peserta PRONA 2017 sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan merujuk pada pasal 17 ayat 3, hasil dari penelitian oleh penulis dalam kenyataan yang ada di masyarakat Desa Tawang masih diabaikan dan masih menggunakan batas alami seperti pagar, tanaman, atau batu yang terletak pada bidang tanah pemohon, bahkan tanda batas tidak tertanam pada sudut bidang. Dengan adanya kenyataan tersebut jelas bahwa setiap pemilik bidang tanah tidak melaksanakan kewajibannya, selain itu kesepakatan akan batas yang bersebelahan tidak didapatkan karena hakekatnya tanda batas berfungsi untuk mencegah terjadinya perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah antara pihak pemilik bidang tanah dengan pemilik bidang tanah yang bersebelahan. Selain itu pemenuhan akan pengembalian batas bidang tanah untuk keperluan rekonstruksi dapat dilaksanakan jika dikemudian hari terjadi sengketa batas.

Dengan kondisi kewajiban yang tidak terpenuhi sesuai uraian Penulis diatas membawa isu terdepan yang perlu dituliskan untuk diungkap dalam penulisan tugas akhir, agar mengetahui jawaban atas permasalahan kewajiban tanda batas yang tidak dilaksanakan tersebut sebagai dasar rasa ingin tau bagi penulis untuk diuraikan secara sistematis dalam teori-teori ilmiah.

1.2 Rumusan Masalah

Dengan adanya latar belakang yang diuraikan, maka dalam pembahasan topik tugas akhir ini Penulis mengajukan pertanyaan untuk mengetahui serta menjawab lingkup yang akan dilakukan kajian penulisan ilmiah. Adapun permasalahan tersebut sebagai berikut:

1. Mengapa masyarakat di Desa Tawang tidak mau memasang tanda batas dalam rangka pelaksanaan pengukuran guna kepentingan Pendaftaran Tanah Sistematis Tahun 2017?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan pemerintah dalam memberikan informasi terkait kewajiban pemohon hak untuk memasang dan memelihara tanda batas bidang tanah?
3. Tindakan apa yang harus diambil oleh pemerintah jika dikemudian hari terjadi sengketa batas?
4. Dampak kerugian apa yang akan dirasakan pemilik bidang jika kewajiban pemasangan tanda batas tidak dilaksanakan?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mengapa masyarakat di Desa Tawang tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas.
2. Untuk mengetahui peran pemerintah dalam memberikan penyuluhan agar masyarakat memahami pentingnya kewajiban pemasangan tanda batas.
3. Untuk mengetahui tindakan apa yang dilakukan pemerintah jika dalam kurun waktu terjadi sengketa batas.
4. Dengan adanya sebab maka tujuan penelitian untuk mengetahui akibat yang dirasakan oleh pemilik bidang tanah jika tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilaksanakannya penulisan Tugas Akhir ini maka diharapkan memiliki manfaat yang nyata dalam penulisan Tugas Akhir yang diklasifikasikan menjadi 3, yaitu:

1. Manfaat bagi penulis
 - a) Menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya dibidang Pertanahan
 - b) Sebagai syarat untuk memenuhi kewajiban dalam menyelesaikan Program Studi Diploma 3 Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.
 - c) Menambah wawasan, pengalaman serta pengetahuan secara nyata dalam kewajiban pemasangan tanda batas sebelum dilaksanakan Pengukuran.

2. Manfaat bagi akademis

- a) Penulisan Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan sumbangan gagasan, ide, dan pemikiran dalam upaya penerapan ilmu yang terus dikembangkan khususnya Pertanahan.
- b) Sebagai bahan riset yang terus dikembangkan dengan ilmu terapan mengingat permasalahan Agraria yang semakin banyak dewasa ini.

3. Manfaat bagi pembangunan

- a) Meminimalisir terjadinya sengketa batas akibat kewajiban pemasangan tanda batas yang tidak dilaksanakan.
- b) Memberikan sumbangan pemikiran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk terus melakukan inovasi sehubungan dengan kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas.

1.5 Kerangka Teori

Untuk mengaplikasikan pola berpikir Penulis dalam menyusun Tugas Akhir secara sistematis, maka pada kerangka teori ini diuraikan tentang teori-teori yang mendukung permasalahan penelitian, meliputi:

1.5.1 Pendaftaran Tanah Sistematis

Dahulu pendaftaran tanah dalam istilah latin disebut "*rechtskadaster*" yang bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang menyajikan informasi dengan jelas obyek tanah dan pemiliknya agar tidak timbul sengketa. Istilah Kadaster dapat pula dirumuskan sebagai berikut:

1. Tugas (Fungsi) yang harus diselenggarakan oleh pemerintah yaitu suatu pembukuan mengenai pemilik 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.⁴

Dengan istilah kadaster tersebut jelas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan kewajiban, baik bagi pemegang hak atas tanah maupun bagi pemerintah. Dengan kata lain bahwa perwujudan kepastian hukum hak-hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia menjadi tanggung jawab Bangsa Indonesia dan Pemerintah Indonesia.

Dengan kekuatan bukti yang mempunyai arti kadaster dengan peta-peta yang membuktikan batas bidang tanah sejalan dengan upaya pemerintah memberikan jaminan hak atas bidang tanah tersebut, maka Batas-batas yang diukur dan dipetakan pada peta-peta kadaster itu adalah batas-batas yang sebenarnya. Selain itu Batas-batas yang telah diukur dan dipetakan pada peta-peta kadaster harus dapat ditetapkan kembali dilapangan sesuai dengan keadaan pada waktu batas itu diukur. *“Prof. Dr. AP Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata “cadastre” suatu istilah teknis dari suatu “record” (rekaman) menunjukan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.”*⁵

Sepaham dengan makna *record* (rekaman) jelas kegiatan yang diselenggarakan pemerintah dalam pendaftaran tanah memberikan informasi tentang batas-batas pada obyek bidang tanah untuk mengetahui luas, bentuk geometris bidang tanah, serta kepastian Batas-batas bersebelahan obyek bidang

⁴ Maria S. Soemardjono, *Pelaksanaan Tugas Keorganisasian Dalam Pembangunan*, Penerbit Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, Jakarta, 1980, hlm. 289.

⁵ Prof. Dr. AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah menurut UUPA*, Alumni Bandung, 1988, hlm. 2.

tanah. Sedangkan kepemilikan ditujukan agar obyek bidang yang dilakukan rekaman data oleh pemerintah sesuai dengan kepemilikan hak bagi pemilik.

Dewasa ini tanah menjadi suatu kebutuhan yang semakin langka, tekad pemerintah untuk memajukan mutu ekonomi bagi masyarakat digalakan pada sektor industri, wilayah pedesaan mulai beralih fungsi menuju pola pembangunan perkotaan. Gejala tersebut membawa perubahan dalam peranan tanah menjadi nilai ekonomis bagi masyarakat, dari tanah yang mulai langka serta benturan akan pemilik tanah akan saling mempertahankan nilai ekonomis tanah guna pemanfaatnya, luas tanah sebagai kepastian obyek kepemilikan bidang tanah serta kejelasan mengenai pemiliknya. Hal tersebut mendorong upaya pemerintah untuk melakukan kegiatan percepatan pemberian jaminan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sistematis.

*“Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.”*⁶

Jika dalam makna kata serentak diatas maka dalam pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah dilaksanakan secara terpadu dan serempak diseluruh wilayah Indonesia. Upaya itu berupa penyelenggaraan Proyek Operasi Nasional Agraria. Sudjito berpendapat:

*“PRONA adalah suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan pada umumnya dan di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan secara masal dan penyelesaian sengketa- sengketa tanah yang sifatnya strategis.”*⁷

⁶ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, 2008, hlm. 474.

⁷ Sudjito, *Pensertifikatan Tanah Secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1987, hlm. 7.

Sepaham dengan definisi diatas jelas kegiatan PRONA diutamakan pada daerah desa/kelurahan secara masal tujuannya menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan sebagai usaha berpartisipasi dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan ekonomi.

Pemberian fasilitas yang berupa percepatan proses penyelesaian sertipikat hak atas tanah, bukan berarti dalam hal pelaksanaannya menyimpang dari peraturan perundangan yang berlaku. Dengan proses dan waktu yang amat singkat dalam melalui kegiatan Sertipikat masal tidak boleh meninggalkan soal kecermatan dan ketelitian dalam pelaksanaan. Sebab, apabila ada kesalahan atau kelalaian akan menyebabkan gagalnya tujuan yang akan dicapai, yaitu kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Pengertian gagal itu, terutama dari segi administrasi pendaftaran tanah itu sendiri, misal :

1. Hasil ukurannya tidak baik, batas-batas tidak jelas, sehingga tidak dapat diketahui secara pasti luasnya;
2. Penelitian mengenai siapa pemiliknya kurang sempurna, sehingga menimbulkan gugatan-gugatan dikemudian hari;
3. Tata usaha pendaftaran tanah tidak sempurna, seperti warkahnya tidak lengkap, daftar-daftar isian tidak diisi sebagai mana mestinya.⁸

Sedangkan dalam proses pendafataran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi., Boedi Harsono menjelaskan:

“Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran untuk keperluan pendaftarannya.”⁹

⁸ Sudjito, Op.Cit., hlm. 8

⁹ Boedi Harsono Op.Cit., hlm. 486.

Dengan maksud dari pembentukan panitia tersebut diharapkan kegiatan yang akan diselenggarakan sesuai dengan kenyataan dari mulai proses pengumpulan data yuridis serta kebenaran data fisik yang ditunjuk tegas sesuai dengan asas kontradiktur deliminiasi agar upaya yang dilakukan menumbuhkan kesadaran hukum bagi masyarakat dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan syarat dan ketentuan peraturan yang berlaku guna meminimalisir gagalnya administrasi pendaftaran tanah sistematis

1.5.2 Dasar Hukum

Pendaftaran Tanah Sistematis merupakan salah satu kebijaksanaan dibidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah dalam program reformasi agraria, oleh sebab itu dalam pelaksanaan kegiatan tersebut wajib didasarkan pada hukum yang berlaku demi terciptanya suatu kondisi yang aman, tertib, damai dan tentram serta terdapat sanksi bagi siapapun yang melanggarnya. Adapun peraturan-peraturan yang menjadi dasar hukum tersebut meliputi:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomer 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomer 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 3 Tahun 1998 Tentang Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran

Tanah Sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomer 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

5. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dengan dasar hukum tersebut hal sebagaimana mengatur ketentuan dalam pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah sistematis adalah:

1. Pasal 1 angka 10 PP Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
2. Pasal 8 PP Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Pasal 13 sampai dengan Pasal 31 PP Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Pasal 46 Sampai dengan Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰

1.5.3 Asas dan Tujuan

Dalam upaya pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemilik obyek tanah serta hak yuridis kepemilikan bidang tanah maka dengan merujuk pada ketentuan yang diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pengertian asas-asas tersebut, menurut Soelarman Brotosoelarno (1997:2) adalah sebagai berikut:

¹⁰ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Setara Press, Malang, 2016, hlm. 110

- a) Asas Sederhana
Asas ini dimaksudkan agar Ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh Pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.
- b) Asas Aman
Asas ini dimaksudkan untuk memberikan petunjuk bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan.
- c) Asas Terjangkau
Asas ini dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan dapat menjangkaunya, terutama golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d) Asas Mutakhir
Asas ini dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan dikantor pertanahan selalu *uo to date*, sesuai dengan kenyataan dilapangan.
- e) Asas Terbuka
Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat.¹¹

Selain asas menurut Soelarman Brotosoelarno, terdapat juga asas-asas pendaftaran tanah sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo (1988:9.9) yang dikenal dengan dua asas dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a) Asas Specialiteit
Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah: Pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu didalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah, yaitu memberikan data-data fisik tentang hak atas tanah seperti luas, letak tanah dan batas tanah yang ditunjuk secara tegas.
- b) Asas Openbaarheid
Asas ini disebut juga dengan asas publisitas (keterbukaan) yaitu memberikan data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti siapa yang menjadi subyek hak, apa nama dari hak atas tanah yang diberikan, serta apa yang terjadi setelah dilakukan peralihan dan pembebanannya.¹²

¹¹ Sahnan, Op.Cit., hlm.105-106.

¹² Sahnan, Ibid., hlm.105.

Perpaduan kedua pendapat tentang asas pendaftaran tanah menurut para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa upaya pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah beradasrkan dengan asas-asas yang memberikan perlindungan, memudahkan, mewajibkan bagi pemilik bidang mentaati peraturan yang berlaku agar tercapai maksud yang akan ditujuakn. Sedangkan makna yang terkandung dalam asas "*specialiteit*" dalam pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan peraturan perundang-undangan jelaslah pemerintah sebagai prakarsa menjalankan sesuai ketentuan yang ditegaskan dalam pengumpulan data fisik mengenai letak, luas dan batas tanah yang ditunjuk tegas. Sedangkan bagi pemilik tanah adalah kewajiban sebagaimana dalam ketentuan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftar Tanah dalam Pasal 17 ayat 3 Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan-nya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah maka sesuai dengan isi pasal 3 menjelaskan tujuan pendaftaran tanah sebagai hakikatnya sudah ditetapkan dan agar selaras dengan maksud dari pasal 19 UUPA, sebagai berikut:

- a. 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 ber-sangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

diperlukan dalam mengada-kan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sepaham dengan uraian tujuan pendaftaran tanah menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tentang Pendaftaran Tanah, maka penjelasan lebih rinci dari pendapat Boedi Harsono mengemukakan:

*“Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Terselenggaranya pendaftaran tanah merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.”*¹³

Dengan adanya ketentuan yang diatur serta pendapat diatas maka jelas bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai subyek hak siapa pemiliknya, mengenai obyek hak menyajikan informasi letak, luas, batas-batas bersebelahan dan kesepakatan pihak-pihak yang berbatasan.

1.6 Metode Penelitian

*“Penelitian merupakan cara-cara ilmiah untuk memahami dan memecahkan masalah, Sehingga didapatkan kebenaran yang sifatnya ilmiah.”*¹⁴ Sehubungan dengan maksud memahami dan memecahkan masalah maka untuk kebenaran ilmiah perlu disertai dengan metode penelitian, yaitu cara yang digunakan dalam kegiatan penelitian agar pelaksanaan dari hasil penelitian tersebut dapat

¹³ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, 2008, hlm. 558.

¹⁴ Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu-ilmu Sosial (Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif)*, Penerbit Yogyakarta: UII Press, 2007. hlm 18.

dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pada penelitian ini, digunakan metode deskriptif, dengan menggunakan metode tersebut merujuk pada pendapat tentang:

“Penelitian deskriptif tertuju pada pemecahan masalah yang ada pada masa sekarang. Karena banyak sekali ragam penyelidikan demikian, metode penyelidikan deskriptif lebih merupakan istilah umum yang mencakup teknik deskriptif. Diantaranya ialah penyelidikan yang menuturkan, menganalisa, dan mengklasifikasi; penyelidikan dengan teknik survey, dengan teknik interview, angket, observasi, atau dengan teknik test; studi kasus, studi komperatif, studi waktu dan gerak, analisa kuantitatif, studi kooperatif atau oprasional.”¹⁵

Merujuk pada uraian diatas maka dalam penelitian ini Penulis melakukan analisa hingga taraf deskriptis pada studi kasus, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sitematik sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan pada fenomena masa kini didalam konteks kehidupan nyata. Selain itu untuk memahami dan memecahkan masalah , maka Penulis mencari data dari lapangan, bukan sekedar pemikiran rasional, tetapi harus dapat dibuktikan dalam realita.

1.6.1 Sumber Data

“Data merupakan segala keterangan (informasi) mengenai segala hal yang berkaitan dengan tujuan penelitian.”¹⁶ Data sebagaimana dimaksud harus dapat memberikan informasi atau gambaran mengenai suatu keadaan serta waktu dan tempat. Sumber penelitian terdiri dari sumber data primer dan sekunder, sebagai berikut :

¹⁵ Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah: Dasar, Metode dan Teknit*, Penerbit Tarsito:Bandung, 1982. hlm. 139.

¹⁶ Muhammad Idrus, Op.Cit., hlm. 38

1. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya diamati dan dicatat untuk pertama kalinya atau obyek penelitian yang berhubungan dengan pihak yang berwenang tanpa melalui perantara secara individu maupun kelompok. Data Primer diperoleh melalui wawancara secara langsung dan observasi secara langsung terhadap pelaksanaan PRONA 2017 oleh panitia pelaksana serta masyarakat di Desa Tawang Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang sebagai peserta yang berhubungan dengan permasalahan yang menjadi penelitian.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung dari obyek atau data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya, sebagaimana merupakan pelengkap data primer. Hal ini dilakukan dengan cara melihat buku-buku referensi yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, dari arsip, dokumen-dokumen dari sumber data lain yang sah dan berkaitan dengan pembuatan Tugas Akhir ini.

1.6.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penelitian yang akan dilakukan menggunakan cara sebagai berikut:

1. Teknik Wawancara

Teknik wawancara adalah komunikasi dua arah untuk mendapatkan data dari responden. M.Djauzi Mudzakir mendefinisikan tentang teknik wawancara, sebagai berikut:

“Wawancara bisa mengambil dari beberapa bentuk, yang paling umum wawancara studi kasus bertipe open-ended, dimana peneliti dapat bertanya kepada responden kunci tentang fakta-fakta suatu peristiwa disamping opini mereka mengenai peristiwa yang ada.”¹⁷

Uraian diatas sebagai instrumen bagi Penulis dalam teknik wawancara yang akan dilakukan kepada responden sebagai kunci tentang fakta-fakta yang akan diungkap dalam studi kasus pelaksanaan PRONA 2017 yang secara langsung melibatkan masyarakat Dusun Gondang sebagai informan utama bagi keberhasilan studi kasus. Sebagai instrumen digunakan kusioner tertulis berupa daftar pertanyaan yang sudah spesifik kepada responden.

2. Teknik Studi Pustaka

Teknik Studi Pustaka, yaitu membaca dan mempelajari literature, dokumen pelaksanaan PRONA 2017 dan pelaksanaan penyuluhan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang berkaitan dengan penelitian untuk melengkapi data yang dibutuhkan.

Dari beberapa teknik pengumpulan data diatas maka penulis memilih menggunakan teknik wawancara sebagai teknik utama, dan teknik studi pustaka sebagai penunjang data untuk kelengkapan informasi dalam penulisan Tugas Akhir

1.6.3 Analisa Data

Dalam penulisan Tugas Akhir ini penyajian data yang telah dikumpulkan dengan metode deskriptif pada studi kasus menggunakan analisa desain kualitatif. Adapun dalam teknik pengumpulan data yang diutamakan sesuai dengan uraian

¹⁷ M.Djauzi Mudzakir, *Studi Kasus Desain dan Metode*, Penerbit Jakarta: Rajawali Pers, 2014. hlm. 108.

diatas teknik wawancara kepada responden guna mendapatkan informasi untuk jawaban perumusan masalah dalam penulisan tugas akhir, maka wawancara menggunakan kategori pertanyaan yang terstruktur. Salah satu keuntungan dari wawancara terstruktur adalah wawancara tersebut akan menghasilkan informasi atau data yang lebih seragam bila dibandingkan dengan wawancara tidak terstruktur serta mempertimbangkan kondisi responden masyarakat Desa Tawang yang mempengaruhi hasil wawancara diantaranya adalah karakteristik sosial responden, kemampuan responden menangkap pertanyaan, dan kemampuan responden untuk menjawab pertanyaan.

1.6.4 Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di desa Tawang, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang. Letaknya yang jauh dari pusat pemerintahan Kabupaten Semarang menyebabkan banyak masyarakat desa yang malas mengurus pelayanan administrasi khususnya yang berkaitan dengan tanah jika harus menuju Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang tidak jauh dari batas Administrasi Kota Semarang.

Desa Tawang memiliki luas areal 688,139 Ha, yang terdapat 11 (sebelas) perdesunan dalam wilayah administrasi Desa Tawang. Sedangkan batas-batas wilayah desa dari sebelah utara berbatasan dengan Desa Bakalrejo, sebelah Selatan Desa Rogomulyo Kecamatan Kaliwungu, sebelah Timur dengan Desa Pentur Kecamatan Simo, dan sebelah Barat berbatasan dengan Desa Tipik Kecamatan Susukan. Untuk menuju Desa Tawang dapat ditempuh dengan kendaraan pribadi, Karena kendaraan umum (Colt Isuzu) hanya sebatas jalan

utama menuju Karang Gede. Sedangkan kendaraan umum untuk menuju Desa Tawang tidak tersedia.

Untuk menuju lokasi-lokasi perdesunannya tidak semua dusun bisa dilalui dengan kendaraan roda 4 (empat) mengingat jalannya masih kurang baik (berbatu kerikil dan terjal tanah berlumpur). Adapun jarak tempuh dari pusat Kecamatan dari desa tawang jika ditempuh hingga 30 Menit menggunakan kendaraan roda 2 (dua). Keadaan tersebut jelas membuktikan desa Tawang masih tertinggal dalam hal fasilitas jalan serta sarana transportasi, selain itu untuk meluangkan waktu jika harus mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan masyarakat lebih mengutamakan mengurus lahan pertanian sebagai sumber penghidupan keluarga.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan kejelasan dalam penulisan tugas akhir ini maka dibuat sistematika penulisan, meliputi :

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, Rumusan masalah yang disimpulkan guna menjawab permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tugas Akhir.

BAB II : Gambaran Umum Desa Tawang dan Tinjauan Kepentingan Pemasangan Tanda Batas

Dalam bab ini diuraikan tentang gambaran umum desa sebagai obyek penelitian dan tinjauan kepentingan tanda batas untuk kepastian obyek hak atas tanah meliputi ketentuan bentuk dan tata cara pemasangan, penetapan Batas-batas bidang tanah, kewajiban pemilik memasang tanda batas, dan akibat tidak dilaksanakan kewajiban memasang tanda batas.

BAB III : Pembahasan hasil penelitian

Dalam bab ini dijelaskan hasil temuan penelitian yang dilakukan guna menjawab permasalahan yang diuraikan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan tidak terpenuhi kewajiban pemasangan tanda batas, peran pemerintah dalam melakukan sosialisasi, dan program pemerintah jika terjadi sengketa batas.

BAB IV : Penutup

Dalam bab ini dituliskan hasil penelitian yang dirangkum dalam kesimpulan dan saran dari penulisan tugas akhir.